



Acceptatierichtlijnen a.s.r. hypotheke

Versie juli 2019

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Visie	3
1.2 Ethisch Manifest	3
1.3 Advies	3
1.4 Begrijpelijke producten	3
1.5 Betaalbaar voor nu en in de toekomst	3
1.6 Doelgroep	4
2. Algemeen	5
3. Klantacceptatie	6
3.1 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten	6
3.2 De aanvrager	6
3.3 Meerdere kredietnemers / schuldenaren	7
4. Inkomen	9
4.1 Inkomen uit loondienst	9
4.2 Zelfstandig inkomen	10
4.3 Overige inkomensbronnen	11
5. Financiële verplichtingen	13
5.1 Financiële verplichtingen uit het BKR	13
5.2 Overige financiële verplichtingen	14
6. Onderpand	15
6.1 Verbouw	16
6.2 Nieuwbouw	17
6.3 Bijzondere objecten	17
6.4 Waardebepaling	18
7. Verstrekking	20
7.1 Maximale hypotheekberekening	20
7.2 Restschulden	21
7.3 Oversluiten	22
8. Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)	23
9. Dekking	25
10. Garantie voor de koper(s) bij aankoop	26

1. Inleiding

1.1 Visie

a.s.r. wil klanten de mogelijkheid bieden een passende woonruimte te kopen, door de klant te voorzien van een eerlijke, transparante en betaalbare hypotheek. Daarnaast biedt a.s.r. de klant de mogelijkheid de woning te verduurzamen. Bij het verstrekken en beheren van hypotheeken hecht a.s.r. veel waarde aan een duurzame relatie met de klant. a.s.r. wil haar klanten helpen financieel zelfredzaam te zijn en om hun wensen en behoeften, voor nu en in de toekomst, financieel mogelijk te maken. a.s.r. realiseert dit met eenvoudige en voor de klant begrijpelijke producten.

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

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

1.2 Ethisch Manifest

a.s.r. is mede ondertekenaar van het Ethisch Manifest.

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

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

1.3 Advies

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

1.4 Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting aan. a.s.r. vindt het daarom belangrijk dat een klant het product begrijpt en weet wat hij van a.s.r. kan verwachten en wat a.s.r. van hem verwacht. Daarom zijn het renteaanbod, de hypotheekofferte en de algemene voorwaarden geschreven in een voor de klant begrijpelijke taal (niveau B1). Mede hierdoor kan de klant een bewuste keuze maken om deze langdurige relatie met a.s.r. aan te gaan. Daarnaast biedt a.s.r. haar klanten een interactief renteaanbod. In dit renteaanbod zijn filmpjes geïntegreerd die uitleg geven over de verschillende aflosvormen. Ook wordt bijvoorbeeld nadere informatie verstrekt over de middelen die beschikbaar zijn wanneer de klant de betalingsverplichtingen niet na kan komen. Uiteraard is deze informatie ook terug te vinden op onze website en in de Mijn Omgeving.

1.5 Betaalbaar voor nu en in de toekomst

a.s.r. heeft zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De voorwaarden sluiten daarnaast aan op de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en op de richtlijnen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie.

De acceptatievoorwaarden zijn er op gericht overkreditering te voorkomen.

Mocht de klant in de toekomst de financieringslasten toch niet meer kunnen betalen, zal a.s.r. alles in het werk stellen om een passende oplossing te bieden waarbij het uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen.

Wanneer een structurele oplossing niet voorhanden is, zal de klant worden geassisteerd bij de verkoop van de woning. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een onderhandse verkoop. Een executieveiling van het onderpand zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

1.6 Doelgroep

a.s.r. verstrekt alleen hypotheek aan natuurlijke personen met een woning bestemd voor eigen gebruik.



2. Algemeen

Labels

WelThuis hypotheek (van a.s.r.) en
Woninghypotheek (van a.s.r.)

Aanvragen

Onder aanvragen wordt verstaan:

- Nieuwe aanvragen¹
- Verhogingsaanvragen

Aanvrager

Alle natuurlijke personen voor wie een financiering wordt aangevraagd.

Privacy

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

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

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

Hypotheekadvies/bemiddeling

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

Bindend aanbod

Bij het uitbrengen van een bindende offerte mogen geen voorbehouden worden gesteld ten aanzien van de kredietwaardigheid van de klant en het te financieren onderpand.

Aanvraagmoment

Het aanvraagmoment is het moment waarop een aanvraag door a.s.r. wordt ontvangen. Het aanvraagmoment wordt in het dossier vastgelegd.

Op een hypotheekaanvraag zijn de acceptatievoorwaarden en de NHG-voorwaarden van toepassing die golden op het aanvraagmoment.

Toetsingsmoment

Het toetsingsmoment is het moment waarop de bindende offerte wordt uitgebracht.

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

Opvragen extra stukken

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

Geldigheid stukken

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

Rechten

Aan deze acceptatievoorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend. De acceptant heeft altijd nog de beslissingsvrijheid om een aanvraag wel of niet te accepteren.

Dit houdt in dat:

- Een aanvraag kan worden verstrekt terwijl de financiering niet (volledig) voldoet aan de acceptatievoorwaarden
- Een aanvraag kan worden afgewezen ook als deze aan de voorwaarden voldoet.

NHG

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de meest recente voorwaarden van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (www.nhg.nl).

Tenzij anders aangegeven gaan de acceptatievoorwaarden van a.s.r. vóór de normen van NHG met als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder NHG-voorwaarden verstrekt kan worden, maar er volgens onze acceptatievoorwaarden redenen zijn om de aanvraag af te wijzen, kan de lening geweigerd worden.

NB. Afwijkingen op NHG-voorwaarden zijn niet toegestaan.

¹ Inclusief interne en externe oversluitingen

3. Klantacceptatie

Binnen a.s.r. staat maatschappelijk verantwoord ondernemen centraal. 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 om hun wensen en behoeften, voor nu en in de toekomst, financieel mogelijk te maken. a.s.r. heeft klantgerichte producten, processen en service.

a.s.r. heeft zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en het Ethisch Manifest. De acceptatievoorwaarden sluiten aan op de richtlijnen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie.

3.1 Uitgesloten risicogroepen en activiteiten

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

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

Activiteiten

Indien de aanvraag of aanvrager in verband wordt gebracht met één van onderstaande activiteiten ziet a.s.r. op basis van ethische gronden en/of wettelijke eisen af van financiering:

- Witwassen van geld
- Financieren van terrorisme
- Mensenhandel/Mensensmokkel
- Handel in ivoor, wapens of exotische dieren
- Handel in ongeslepen edelstenen
- Drugshandel en drugsverkoop
- 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 de sanctielijst).

a.s.r. ziet verder vanuit het oogpunt van kredietrisico af van de verstrekking van een financiering met (zelfstandig) inkomen en inkomen als DGA uit:

- Professionele sportbeoefening
- Theater (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
- Belhuizen
- Nagelstudio's

3.2 De aanvrager

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

Klantonderzoek

Bij aanvang van een relatie voeren wij een gedegen klantonderzoek uit. Dit zijn wij verplicht conform de Wet op het voorkomen van Witwassen en Financiering van Terrorisme (Wwft) en de Sanctiewetgeving (Sw). Het klantonderzoek bestaat uit identificatie, verificatie en screening.

Identificatie

Aanvragers dienen zich als volgt te identificeren:

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

Verificatie

De tussenpersoon verifieert aan de hand van een origineel geldig identiteitsbewijs de identiteit van de aanvrager, en;

- stelt vast dat de opgegeven en de werkelijke identiteit overeenkomen;
- maakt een kopie van het document waarmee de identiteit is vastgesteld;
- voorziet de kopie (minimaal) van een paraaf en de melding "voor gezien";
- verklaart hiermee de klant conform Wwft-eisen te hebben geïdentificeerd.

Advies op afstand

Wanneer sprake is van een "advies op afstand" is het intermediair niet in staat de identiteit van de klant fysiek te verifiëren. In die specifieke

situaties kan klantidentificatie plaatsvinden door middel van afgeleide identificatie. De tussenpersoon voert de identificatie uit op basis van een betaling door de klant (advieskosten of 1-cent storting). Daarnaast dient de klant een kopie dagafschrift of een schermprint van de betaalrekening aan te leveren, waarop het salaris wordt gestort. Daarop moeten zijn vermeld: tenaamstelling van de rekeninghouder, adres en woonplaats van de rekeninghouder en IBAN.

Aanvullend op het ID-bewijs kan identificatie kan ook plaatsvinden door opname van minimaal 2 documenten in het dossier. Bij aanvragers in loondienst zijn dat: salarisstrook, bankafschrift, koopakte, jaaropgave bestaande hypotheek. Bij zelfstandig ondernemende aanvragers zijn dat: IB-aangifte, bankafschrift, koopakte, bankafschrift.

Screening

Screening van aanvragers vindt plaats bij:
(In verband met kredietrisico:)

- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR)

(In verband met integriteitsrisico:)

- Verificatie Informatie Systeem (VIS)
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH)
- Europese sanctielijsten en de Nationale terrorismelijst
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP)

Herkomst eigen vermogen

a.s.r. heeft een eigen verantwoordelijkheid om te controleren of het vermogen uit een legale bron afkomstig is. Een kopie bankafschrift is hierbij niet altijd voldoende. Wanneer onduidelijk is wat de herkomst van het vermogen is, kunnen wij hier een verklaring of aanvullende stukken voor opvragen.

Nationaliteit

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt. Een 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 onder punt 1 of 2. In dit geval moet er uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker blijken dat sprake is van een:
 - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of;

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

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

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

3.3 Meerdere kredietnemers / schuldenaren

Hoofdelijk schuldenaar

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

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

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

- Gehuwd en de woning valt in de (beperkte) gemeenschap van goederen
- Samenwonend met een samenlevingscontract
- Geregistreerd partnerschap

De lening kan aan één persoon worden verstrekt, wanneer:

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

BKR-toetsing. Wanneer wij deze toestemming niet ontvangen, kunnen wij geen BKR-toets uitvoeren en kan de aanvraag geen doorgang vinden.

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

(Echt)scheiding

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

Echtscheidingsstukken moeten worden opgevraagd gedurende de looptijd van de alimentatie (standaard 12 jaar) na echtscheiding, NHG kent geen maximale duur van de alimentatieverplichting. Onder NHG moeten echtscheidingsstukken altijd worden opgevraagd. Mochten deze stukken er niet meer zijn dan gaat NHG akkoord met een ondertekende verklaring van de aanvragers dat er geen financiële verplichtingen en andersoortige afspraken meer zijn. De exacte omschrijving van de verklaring kan een adviseur opvragen bij NHG zelf. De inschrijving is uiteraard altijd benodigd en op te vragen.

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.

Aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring



4. Inkomen

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

4.1 Inkomen uit loondienst

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

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

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

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

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

Inkomenscomponenten die niet meegenomen worden bij bepaling van het toetsingsinkomen:

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

Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Het inkomen mag volledig meegenomen worden. De intentieverklaring dient na beëindiging van de proeftijd te zijn afgegeven. Wanneer na het moment van afgeven van de bindende offerte blijkt

dat de afgegeven intentieverklaring niet wordt nagekomen, blijft de bindende offerte van kracht. Wel zal a.s.r. (afdeling Preventief Beheer) vaststellen op welke wijze de klant kan worden bijgestaan bij het vinden van een nieuwe baan..

Tijdelijk dienstverband uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

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

- Het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaren, met een maximum van het jaarinkomen in het laatste jaar. Wanneer de klant voorafgaand aan het tijdelijke dienstverband werkloos was, mag de WW-uitkering worden meegenomen bij het vaststellen van het gemiddelde inkomen
- Het tijdelijke inkomen wordt voor 100% meegenomen over het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaar.

Perspectiefverklaring

Indien een aanvrager een uitzendcontract heeft met perspectiefverklaring is het mogelijk om het huidige inkomen als toetsinkomen te gebruiken. Er moet minimaal één jaar via hetzelfde uitzendbureau gewerkt worden om in aanmerking te komen voor de perspectiefverklaring. De perspectiefverklaring kan worden aangevraagd bij het uitzendbureau. a.s.r. volgt hiermee de NHG-voorwaarden en voor meer informatie kan de NHG-site worden geraadpleegd.

Oversluiten zonder werkgeversverklaring (zonder NHG)

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

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

Aantonen inkomsten uit loondienst aan de hand van:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstrook
- Rekeningoverzicht
- Arbeidsovereenkomst
- Jaaropgaven en/of IB-aangiften
- Perspectiefverklaring

Bijzonderheden

Loonbeslag of looncessie

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

Loonbetaling per kas

Wij accepteren geen loonbetaling per kas.

Proeftijd

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

Inkomen uit recent dienstverband

Bij een dienstverband dat op het moment van aanvragen minder dan 6 maanden geleden is ingegaan, vragen wij aanvullende stukken over het arbeidsverleden op, zoals jaaropgaven en een uitdraai van www.mijnuwv.nl. Indien de bestendigheid van het inkomen niet kan worden onderbouwd, wordt het inkomen niet meegenomen.

Inkomensverhoging

Een reguliere inkomensverhoging die wordt verklaard middels een onvoorwaardelijke schriftelijke toezegging van de werkgever mag worden meegenomen in de bepaling van inkomen. Dit geldt alleen als deze inkomensstijging binnen 6 maanden na dagtekening van deze toezegging wordt gerealiseerd en er sprake is van een vast contract waarbij de proeftijd is verstreken. Wanneer de inkomensstijging niet in lijn ligt met het huidige inkomen, dan vragen wij u een onderbouwing te sturen.

Meerdere dienstverbanden

Indien een aanvrager meerdere dienstverbanden heeft, moet worden aangetoond dat alle inkomens vast en bestendig zijn. Wanneer de bestendigheid van de inkomens is vastgesteld, mag worden gerekend met het totale inkomen. De totale arbeidsduur mag niet meer bedragen dan 50 uur per week. Als de totale arbeidsduur meer dan 40 uur bedraagt dient te worden aangetoond dat de aanvrager al minimaal 2 jaar dit aantal uren werkt.

Buitenlands inkomen

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

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

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

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

4.2 Zelfstandig inkomen

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

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

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

DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

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

Beoordelingsverklaring

Indien een aanvrager een zelfstandig inkomen

heeft dat niet mee wordt genomen in het toetsinkomen dient er bij een van dezelfde partijen een beoordelingsverklaring te worden aangevraagd.

4.3 Overige inkomensbronnen

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

Uitkeringen

Uitkeringen kunnen als inkomen worden meegenomen indien:

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

Wel meegenomen worden:

- IVA-uitkeringen²
- ANW-uitkeringen en WIA-uitkeringen met een beperkt karakter, enkel voor de duur van de uitkering
- Wajong-uitkeringen (met uitzondering van studieregeling)

Niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering
- Uitkeringen van tijdelijke aard (bijvoorbeeld WW, WGA)³
- Ontvangen PGB ten behoeve van de inkoop van zorg
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg binnen familiekring

Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) pensioenuitkering en de lening op basis van het pensioeninkomen betaalbaar is, kan rekening worden gehouden met het pensioeninkomen, mits de lasten in de tussenliggende periode kunnen worden gedragen. Dit moet worden onderbouwd aan de hand van de vermogenspositie van de klant. De te overbruggen periode mag maximaal 1 jaar zijn.

Pensioen

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

Als de klant binnen 10 jaar en 8 maanden de pensioendatum bereikt, wordt er bij het bepalen

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

Tijdelijk tekort

Wanneer sprake is van aanstaande pensionering kan er een tijdelijk inkomstekort ontstaan. In dat geval mag voor een periode van maximaal 12 maanden rekening worden gehouden met het toekomstige inkomen, mits:

- Het pensioeninkomen vast staat
- Aangetoond wordt dat de klant de periode met tekort kan overbruggen middels opgebouwd vrij besteedbaar vermogen (spaargeld, beleggingen).

Inkomen uit lijfrente

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

Partneralimentatie

Deze inkomsten mogen worden meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen gedurende de resterende periode waarvoor de betaling van de alimentatie vaststaat.
- Het bedrag dat door deze inkomsten meer geleend mag worden, dient gedurende de resterende looptijd van de alimentatie te worden afgelost.

² Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen

³ Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen

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

Huurinkomsten

Huurinkomsten kunnen niet worden meegenomen. Eventuele lasten die voortvloeien uit een tweede woning worden in mindering gebracht op het inkomen. Indien er huuropbrengsten zijn mogen deze worden verrekend met de lasten. Let op: Bij NHG worden alleen de lasten meegenomen.

Inkomen uit vermogen

Inkomen uit vermogen kan niet worden meegenomen.

Aantonen overige inkomsten aan de hand van:

- Totaaloverzicht van Mijnpensioenoverzicht.nl
- Uitkeringsbesluiten + jaaropgave van het voorafgaande jaar
- Rekeningoverzicht
- Echtscheidingsconvenant (als deze niet is opgemaakt de echtscheidingsbeschikking)
- Uitkering specificaties lijfrente



5. Financiële verplichtingen

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

5.1 Financiële verplichtingen uit het BKR

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

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflopend krediet (AK)	2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom of met werkelijke lasten, mits wordt aangetoond dat er sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet
Verzendhuiskrediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet
(Operational) Lease (OA)	2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat

RN-codering (restschuld met aanspraak op NHG)

Bij kwijtschelding NHG is sprake van een restschuld waarbij aanspraak gemaakt kan worden op NHG. In de BKR is dit zichtbaar gemaakt door het plaatsen van een RN-codering (voorheen de HY2-codering). Mits wordt voldaan aan de reguliere acceptatievoorwaarden en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld finaal is gekweten, kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning.

⁴ Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen

⁵ Tenzij sprake is van een positief advies van Preventief, intensief en bijzonder beheer (PIBB)

Overigens kan een aanvraag waarbij sprake is van een RN2-codering niet worden geaccepteerd. Er is dan sprake geweest van een betalingsachterstand. Een aanvraag waarbij sprake is van een RH-codering (restschuld zonder NHG) kan uitsluitend worden geaccepteerd wanneer is aangetoond dat er geen sprake is geweest van betalingsachterstanden en dat de lasten voortvloeiend uit de restschuld met positief resultaat in de toetsing betrokken worden.

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

Leen/schenkconstructies

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

Niet acceptabele financieringen

De volgende aanvragen worden niet geaccepteerd.⁴

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

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

Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht en worden zonder sluitenden verklaring afgewezen:

- Slecht betaaldedrag op de lopende hypotheek
- Twijfelachtig BKR-gedrag:
 - Meer dan drie (niet afgeloste) leningen
 - Meer dan eenmaal overgesloten en verhoogde leningen

- Wanneer de verwachting reëel is dat een (met de hypotheek) afgeloste lening na passeren weer wordt opgenomen
- Aanvragen met een achterstandsregistratie (zonder codering)

BKR buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

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

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

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

(Eventueel) Aantonen kredieten aan de hand van:

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

schuld meegenomen als maandlast. Let op: de startdatum van het ontstaan van de studieschuld bepaalt dus onder welke regeling de hele studieschuld valt.

Erfpachtcanon

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

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

Partneralimentatie

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

Aantonen overige financiële verplichtingen aan de hand van:

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

5.2 Overige financiële verplichtingen

- Langlopende verplichtingen (die niet bij het BKR zijn geregistreerd en minimaal nog 5 jaar lopen) moeten voor de werkelijke last in de beoordeling worden meegenomen.
- Indien bij zelfstandigen sprake is van zakelijke financiële verplichtingen dan mogen deze verplichtingen buiten beschouwing worden gelaten, wanneer deze aantoonbaar reeds ten laste van de winst zijn gebracht.
- Studieschulden ontstaan voor 1-9-2015. Er wordt 0,75% van de oorspronkelijke schuld meegenomen als maandlast.
- Studieschulden ontstaan na 1-9-2015. Er wordt 0,45% van de oorspronkelijke

6. Onderpand

Onderpanden kunnen gefinancierd worden onder de volgende voorwaarden:

- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun kinderen)
- Gelegen in Nederland
- Vrij van huur
- Courant object
- Niet bestemd of geschikt voor meerdere bewoning
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek economisch en juridisch eigendom van de geldnemer

Aanvullend dient er rekening te worden gehouden met:

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

De volgende onderpanden worden **niet** gefinancierd:

- Bedrijfspanen
 - Winkelpanden
 - Praktijkruimten
 - Kantoren
 - Woon-/winkelpanden, waarbij het woongedeelte kleiner is dan 80% van de totale ruimte
- Beleggingspanden
 - Ontwikkelings-/handelspanden
 - Verhuurde panden (Inclusief kamerverhuur)
- Bijzondere onderpanden
 - Stacaravans

- Pleziervaartuigen
 - Houten chalets
 - Panden of grond met agrarische bestemming
 - Woonhuizen op industrieterrein
 - Woonboten/watervilla's
 - Serviceflats
 - Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan
 - Onderpanden die op grond van de aard, ligging en gebruik een verhoogd risico op incourantheid hebben. Bijvoorbeeld onderpanden met groot achterstallig onderhoud zonder gedegen onderhoudsplan en passende begroting
- Recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat)
 - Panden gebruikt door woongroepen
 - Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)
 - Kluspanden (bestaande bouw)
 - Zelfbouw (nieuwbouw, door de klant zelf gebouwd of door een aan de klant gelieerde aannemer)

Onderpand worden **niet** gefinancierd met:

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

Koopconstructies kunnen enkel met dekking van NHG worden gefinancierd en moeten passen binnen de voorwaarden en normen van NHG. Deze zijn te vinden op de NHG-site: <https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Goedgekeurde-koop-en-leenconstructies>

ABC-constructie

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

Partij A verkoopt een object aan partij B en vervolgens wordt het object binnen 12 maanden doorverkocht aan partij C. Het object wordt echter maar eenmaal geleverd, het eigendom gaat rechtstreeks van A naar C.

Let op: a.s.r. werkt ook niet mee aan een zogenaamde ABBA-constructie. Hiervan is sprake wanneer een pand (op papier) verandert van

eigenaar en binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de contante waarde bij oversluiten te vermijden.

6.1 Verbouw

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

Bouwdepot

Het volledige bedrag van de verbouwkosten moet in depot worden gehouden. Er geldt geen minimumbedrag voor het bouwdepot en er wordt geen aanbetaling gedaan. In de volgende gevallen is een bouwdepot verplicht:

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

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

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

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

Energiebesparende voorzieningen (EBV)

Energiebesparende voorzieningen kunnen worden meegefinancierd tot 106% marktwaarde (MW). Let op: alleen de daadwerkelijke investeringen in energiebesparende voorzieningen mogen boven 100% van de marktwaarde worden gefinancierd. Dus niet ook nog eens de waardevermeerdering door EBV. Hierin is a.s.r. NHG volgend. Alles wat aan energiebesparende voorzieningen wordt meegenomen in de financiering wordt in het bouwdepot geplaatst. Uitbetaling uit het bouwdepot geschiedt op reguliere wijze, waarbij de voorziening aan de hand van nota's dient te worden aangetoond.

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

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

Bij een combinatie van EBV en een andere kwaliteitsverbeteringen:

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

Voor rekenvoorbeelden zie NHG-site:

<https://www.nhg.nl/V-N/Veelgestelde-vragen/Berekeningen-EBV>

De volgende voorzieningen vallen onder de regeling:

- HR-ketel
- Spouwmuur-, dak-, leiding- en vloerisolatie
- HR++ beglazing
- Energiezuinige kozijnen, deuren of daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
- Energiezuinige ventilatie
- Warmtepomp
- Warmteterugwinning (WTW)
- Zonneboiler of zonnepanelen

Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget kan de klant aanvullend een hypothecaire financiering van EBV realiseren zonder zich op voorhand definitief vast te leggen op de te nemen maatregelen (en

de leveranciers). Het maximale bedrag van het Energiebespaarbudget is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardeinstijging door reguliere verbouwing). a.s.r. is hierin NHG volgend en meer informatie en rekenvoorbeelden zijn te vinden op de NHG-site.

Inkomenstoets EBV

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

6.2 Nieuwbouw

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

Het renteverlies is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw, er wordt echter gerekend met 4% (NHG-richtlijnen).

We onderscheiden projectbouw en individuele bouw (niet zelfbouw). Bij individuele bouw moet sprake zijn van een omgevingsvergunning en moet de bouw volledig worden uitgevoerd door 1 aannemer, die niet gelieerd is aan de aanvragers. Als er in eerste instantie alleen met de grond wordt gepasseerd, dienen er wel al een aanneemovereenkomst, een omgevingsvergunning en een garantie voor de bouw te zijn.

Wanneer de omgevingsvergunning nog niet verstrekt is en de overige voorbehouden weggenomen zijn, kan de hypotheekakte passeren mits het volledige hypotheekbedrag minus grondprijs, in depot blijft. Het depot wordt pas vrijgegeven na ontvangst van een kopie van de definitieve omgevingsvergunning en na het verlopen van de bezwaarprocedure.

Zekerheidstellingen bij nieuwbouw

- Voor projectbouw dient een **waarborgcertificaat**⁶ 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

- Wanneer de nieuwbouwwoning wordt verkocht door een woningcorporatie kan worden volstaan met een **afbouwgarantie** vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst
- Voor nieuwbouwwoningen, waarvoor nog geen waarborgcertificaat is afgegeven, kan worden volstaan met een **insolventieverzekering**. De door a.s.r. erkende verzekeringen staan vermeld op: <http://stichtinggarantiewoning.nl/goedgekeurd/>

6.3 Bijzondere objecten

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

Woonboerderij

Woonboerderijen waarvan de agrarische bestemming is verdwenen en die uitsluitend gebruikt kunnen worden als woonhuis. Wij letten hierbij goed op de onderhoudstoestand.

Monumenten

- Als het onderpand verbouwd gaat worden, is een getekende omgevingsvergunning afgegeven door de gemeente noodzakelijk
- Als één of meerdere onderdelen van de onderhoudstoestand van het onderpand een kwalificatie is toegekend die minder is dan voldoende wordt de aanvraag afgewezen.

Sociale koopwoningen

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

Erfpacht

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

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

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

⁶ Hierin wijkt a.s.r. af van de NHG-richtlijnen.



Voor erfpachtovereenkomsten vanaf 1-1-1992 moet uit de koopakte, de (concept)transportakte of het taxatierapport blijken dat de resterende duur van het recht van erfpacht minimaal 15 jaar is. Indien dit niet het geval is dan moet worden overlegd:

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

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

6.4 Waardebepaling

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

Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Geaccordeerd door het validatie-instituut welke is aangesloten op HDN en is aangesloten op de systemen van Stater.
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport voorzien van kleurenfoto's
- Modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers, VastgoedPRO, NVM, en VBO
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van de bindende offerte niet ouder zijn dan 6 maanden
- Bij de onderhoudstoestand moeten alle onderdelen als "voldoende" te zijn gekwalificeerd (anders dient er een bouwkundige keuring te worden uitgevoerd)
- In het taxatierapport t.b.v. een verbouwing moeten de te verrichten werkzaamheden zijn opgenomen, alsmede de verbouwingkosten en de marktwaarde vóór en na verbouwing.
- Indien sprake is van een appartement wordt ervan uit gegaan dat er sprake is van een actieve VVE, conform wet- en regelgeving.
- Indien er geen sprake is van verbouw en het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde 8% of meer is, dient de taxateur om een nadere toelichting te worden gevraagd. Afhankelijk van de uitleg kan besloten worden om de marktwaarde en de maximale verstrekking naar beneden bij te stellen.

Een verkort taxatierapport is toegestaan in de volgende situaties:

- Als aanvulling op een volledig taxatierapport (maximaal 3 jaar na taxatiedatum)
- De verstrekking betreft een 2^e hypotheek of interne oversluiting, de woning is al in eigendom en in het oude dossier is een volledig taxatierapport aanwezig
- De verstrekking betreft een overbruggingskrediet en de huidige woning is nog niet verkocht. In het rapport moet dan ook de verwachte verkooptermijn te zijn opgenomen.

Een verkort taxatierapport moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Opgesteld door een taxateur
- Voorzien van de marktwaarde
- Voorzien van een foto
- Vergezeld van een recente WOZ-verklaring

Taxateur

De taxateur moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

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

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

De vestigingsplaats van de taxateur wordt als volgt bepaald:

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

Taxatievrijstelling

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

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

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

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

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

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

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd indien:

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

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

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

Aan te leveren stukken:

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

7. Verstrekking

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

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

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

a.s.r. hanteert de volgende aflosvormen:

- Annuïtair
- Lineair

In voorkomende gevallen:

- Aflossingsvrij (maximaal 50% MW onderpand)
- Leven

De minimale verstrekking bedraagt:

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

De maximale verstrekking op een onderpand bedraagt:

Nieuw aangevraagd bedrag + eventueel bestaande lening	Maximale verstrekking
Tot € 750.000,-	100% van de marktwaarde (incl. eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting)
€ 750.000,- t/m € 1.000.000,-	80% van de marktwaarde, met een drempel van € 750.000,-
> € 1.000.000,-	Geen verstrekking mogelijk

De grensbedragen in bovenstaande tabel staan los van eventuele overbruggingsfinancieringen.

Eigen middelen

Wanneer bij de financiering van een aangekochte woning sprake is van de inbreng van eigen middelen, dienen deze middelen te worden aangetoond.

Starterslening

SVn komt als eerste met een offerte en neemt hierin de voorwaarden voor een tweede hypotheekinschrijving op. Is de offerte eenmaal uitgebracht door SVn, dan kan deze niet meer worden gewijzigd. De hoogte van de

eerste hypotheek die wordt gesloten bij a.s.r. moet worden gebaseerd op de hoogte van de Starterslening. Er kan door a.s.r. pas een offerte worden uitgebracht na ontvangst van de toezegging door SVn.

Let op: Startersleningen kunnen enkel met dekking van NHG worden gefinancierd.

7.1 Maximale hypotheekberekening

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

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

Hypotheken met vreemde valuta

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

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

Toetsingsrente

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

Bij een aanvraag voor een tweede (of derde, etc.) hypotheek wordt de lopende hypotheek (of 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 toetsingsrente vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers

Toetsing bij tweeverdieners

- Van tweeverdieners is sprake wanneer het partnerinkomen nodig is om de hypotheeklast te kunnen dragen
- De woonquote wordt bepaald door het hoogste inkomen + 70% van het laagste inkomen te nemen.

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

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

Verdragen

Nederland heeft met Duitsland en België een belastingverdrag gesloten. Over inkomsten uit werk in Duitsland en België wordt in Nederland geen belasting en premie volksverzekeringen geheven. Voor aftrekposten geldt een compensatieregeling. Wanneer de compensatieregeling wordt aangetoond door een recente belastingaangifte, kan worden getoetst in box 1. Zo niet, dan geldt een toetsing in box 3.

Senioren

Indien bij de aankoop van de woning de financiering op basis van de standaard hypotheek berekening niet mogelijk is voor een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, dan mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten⁷, mits:

- de senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- het bereiken van het einde van de looptijd van een eventueel aflossingsvrij leningdeel op zichzelf geen reden is om de lening op te eisen;
- de rentevast periode minimaal 20 jaar bedraagt.⁸

⁷ Dit is conform NHG

⁸ a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk

Overgangsrecht bestaande eigen woning schuld

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

Box 3

Indien niet duidelijk is of de lening kan worden beschouwd als een "eigen woning schuld" (aftrekbaar in box 1) dient de financiering als een box 3 financiering in de toets te worden meegenomen. Een box 3 lening kan worden verstrekt wanneer de lening op inkomen en verstrekkingspercentage voldoet aan de normen. De lening moet worden afgedekt middels een eerste hypothecaire inschrijving op de eigen woning.

Verhoging

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal van 100% van de marktwaarde (bij verbouw van de marktwaarde na verbouw) zijn. 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.

7.2 Restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij de financiering van een volgende woning (bij NHG-aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een a.s.r. Levensverzekering N.V. lening betrof). Financiering van restschulden is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende normen:

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

Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:

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

Wanneer een klant een bestaande restschuldfinanciering, waarbij die restschuld is ontstaan tussen 2013 - 2017, in het oversluiten van de hypotheek wil betrekken dan is dat voor deze specifieke gevallen nog steeds mogelijk tot max. 110% marktwaarde en voor de resterende duur van die betreffende restschuldfinanciering (max. 15 jaar minus de reeds vestreken tijd sinds het aangaan van die financiering).

7.3 Oversluiten

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

Oversluiten met NHG

Oversluiten met NHG is bij a.s.r. mogelijk als er sprake is van een verbouwing, (kwaliteitsverbetering) uitkoop van de partner bij echtscheiding of een verbeterde klantsituatie. Daarnaast wordt altijd voor de volledige lening opnieuw borgtochtprovisie in rekening gebracht.

Aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte starterslening



8. Huidige woning en overbruggingskrediet (OVK)

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

Vaststellen verkoopresultaat

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

Oude woning verkocht ontbindende voorwaarden zijn verlopen:

Verkoopprijs - pro resto hoofdsom - (makelaarskosten) = verkoopresultaat = OVK

NB. De (makelaars)kosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de makelaarskosten bekend en aangetoond zijn, kan er uitgegaan worden van de werkelijke kosten.

Oude woning verkocht ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen:

90% x Verkoopprijs - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK

Oude woning nog niet verkocht:

90% x (WOZ-waarde, marktwaarde) - pro resto hoofdsom = verkoopresultaat = OVK

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

Verrekening spaarwaarde

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

Verkoopverlies

Wanneer de aanvrager een woning in de verkoop heeft, die met verlies zal worden verkocht, moet worden aangetoond dat dit verlies door de klant kan worden opgevangen.

Dit kan op de volgende wijze:

- Aantonen eigen middelen ter hoogte van het (fictieve) verlies
- Aantonen beschikbare spaarwaarde (bv een gekoppelde verzekering of

bankspaarrekening), mits er een schriftelijke toezegging is van de betreffende geldverstrekker dat deze spaarwaarde wordt verrekend

- Aanvragen van een restschuldfinanciering

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

Dubbele lastentoets

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

Afwijkingen:

- Dit geldt niet in het geval dat de huidige woning definitief is verkocht (ontbindende voorwaarden verlopen) en het transport binnen 3 maanden zal plaatsvinden
- Er kan worden gerekend met een lagere buffer/rentelast indien wordt aangetoond dat de werkelijke lasten lager zijn
- Indien er verwacht wordt dat de verkoop van de oude woning langer duurt dan een jaar kan een hogere buffer worden gevraagd

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

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

Overbruggingskrediet

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

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

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

Zekerheid

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

Rentetarief

Voor overbruggingskredieten geldt een aparte overbruggingsrente.

Looptijd van het overbruggingskrediet

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

Aan te leveren stukken:

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



9. Dekking

Uitgangspunt bij de hypotheekverstrekking van a.s.r. is dat de hypotheek gedurende de looptijd dient te worden afgelost. Dit kan annuïtair of lineair. Aflossingsvrije, spaar-, beleggings- of levenleningdelen die bestonden voor 01-01-2013 kunnen worden meegenomen en eventueel worden omgezet in een volledig aflossingsvrij leningdeel in de nieuwe hypotheek. Daarbij mag het totale aflossingsvrije deel van de lening niet meer dan 50% van de getaxeerde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. In bepaalde gevallen is het mogelijk een bestaande kapitaalsverzekering te verpanden aan de hypotheek en de uitkering op de einddatum aan te wenden voor aflossing.

- Bestaande levensverzekeringen met garantiekapitaal en bestaande beleggingsverzekeringen kunnen aan de hypotheek verpand worden, waarbij een levenleningdeel wordt aangemaakt ter grootte van het doelkapitaal berekend op basis van het bruto historisch fondsrendement gemaximeerd op 6%. Zowel verzekeringen van a.s.r. als van andere verzekeringsmaatschappijen kunnen worden verpand. Het doelkapitaal dient te worden opgebouwd in euro's. Voor verzekeringsmaatschappijen geldt dat zij in Nederland gevestigd moeten zijn, over de vereiste vergunningen moeten beschikken en onder Nederlands toezicht dienen te staan.
- Bestaande a.s.r. levensverzekeringen waarbij de opbouw plaatsvindt d.m.v. een hypotheekrentecomponent (spaarhypotheekverzekeringen en de Max+Hybride verzekeringen) kunnen uitsluitend via een verhuisregeling van een lopende a.s.r. hypotheek worden meegenomen.

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

Risicoverzekeringen

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



10. Garantie voor de koper(s) bij aankoop

(Bank)garantie

Alleen toegestaan indien:

- Maximaal 10% van de koopsom.

De bankgarantie wordt verstrekt indien:

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

Garanties bij aankoop van grond kunnen alleen worden afgegeven als er een omgevingsvergunning is verstrekt en de bezwaarprocedure is verstreken.

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

Looptijd

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



α.s.r.

Archimedeslaan 10
3584 BA Utrecht

www.asr.nl