Onze woninghypotheken

Acceptatiegids voor adviseurs

Versie: Syntrus Achmea Hypotheken 2.0 / augustus 2020

syntrus | achmea
real estate & finance

Inhoud

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken 4
Uitsluitend via u 4
Wet- en regelgeving 4
Over deze acceptatiegids 4

Aanvrager 5
Partner van de aanvrager 5
Niet-Nederlandse nationaliteit 5

Inkomen 6
Inkomen uit vast dienstverband 6
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband 7
Inkomen uit onderneming 7
Inkomen uit (pre)pensioen 8
Inkomen uit lijfrente 8
Inkomen uit uitkering 8
Inkomen uit PGB 9
Inkomen uit alimentatie 9
Inkomen uit vermogen 9
Inkomen uit andere bronnen 10

Financiële verplichtingen 11
Geregistreerde kredieten 11
Studieleningen 12
Alimentatieverplichtingen 12
Erfpachtcanon 12

Woning 13
Nieuwbouw 13
Appartement 13
Winkel- of kantoorfunctie 14
Koopgarant 14
Erfpacht 14
Verkoop onder voorwaarden 14
Andere vorm van passeren 14

Waarde van de woning 15
Waardebepaling 15

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving 16
Afwijken van maximale LTI en LTV 16
Hogere inschrijving 17
Minimale/maximale hoofdsom 17
Overlijdensrisicoverzekering 17
Toetsrente 17
Consumptief gebruik van de lening 17
Belastingplichtig in het buitenland 17
Leencapaciteit bij duurzame woning 17

Onze hypotheekproducten 18

Aflosvormen 19
Annuïteiten en lineaire hypotheek 19
Aflossingsvrije hypotheek 19
Levenhypotheek 19
Spaarhypotheek 19

Depot 20
In deze situaties is een depot meestal verplicht 20
Rentevergoeding 20
Betalingen 20

Overbruggingssituatie 21
Overbruggingslening 21
Andere overbruggingssituaties 21

Extra en algehele aflossingen 22
Kosten 22

Algehele aflossingen 22
Overig 22

Wijzigingen in bestaande hypotheken 23
Hypotheekbedrag verhogen 23
Looptijd verlengen 23
Aflosvorm wijzigen 23
Rente afkopen 23
Risico-opslag aanpassen 23
Meenemen bij verhuizing 24
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid 24

Contact met Syntrus Achmea Hypotheken 25

Bijlage 1: Eisen aan documenten 26
Bouwkundig rapport 26
Taxatierapport 26
Waarborgcertificaat 26
Werkgeversverklaring 26

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG 27
Overzicht afwijkingen 27
Opschortende voorwaarden 28

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken

Als hypotheekadviseur heeft u de keuze uit tientallen aanbieders. De verschillen zijn vaak klein. Syntrus Achmea Hypotheken biedt een concurrerende rente. En meer dan dat. U en uw klant kunnen rekenen op heldere hypotheekproducten en een uitstekende dienstverlening. We zorgen dat we goed bereikbaar zijn, vragen accuraat beantwoorden en problemen snel oplossen. Tijdens en ná het afsluiten van een hypotheek. Ook dát is in het belang van uw klant.

We zijn bepaald geen nieuwkomer op de hypotheekmarkt. Al meer dan 50 jaar helpen we uw klanten bij de realisatie van hun woonwensen, met hypotheekproducten die aansluiten op hun voorkeuren en mogelijkheden. Dat doen we met geld van Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. Eerlijk geld, voor een eerlijke hypotheek. En we bieden onze producten alleen aan via deskundige hypotheekadviseurs, een bewuste keuze. Meer weten over ons en ons hypotheekaanbod? Bel gerust met onze accountmanagers, de contactgegevens vindt u achterin deze gids.

Uitsluitend via u

We bieden onze hypotheken alleen aan op basis van deskundig hypotheekadvies. ‘Execution only’ is niet mogelijk bij Syntrus Achmea Hypotheken.

Wet- en regelgeving

Syntrus Achmea Hypotheken onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op syntrusachmeahypotheken.nl/privacy.

Bij de inbreng van eigen middelen of aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek geven. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens.

✓ geen probleem
x wel een probleem / niet toegestaan
☐ document vereist

Aanvrager

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook: ✓ meerderjarig ✓ handelingsbekwaam ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand	Per aanvrager, door u zorgvuldig met het origineel te vergelijken en af te tekenen: ☐ geldig paspoort, of ☐ geldige Europese ID-kaart, of ☐ acceptabel vreemdelingendocument
Wij verstrekken geen hypotheken aan een aanvrager die:	Let op:
x onder curatele of onder bewind staat x in een land buiten de eurozone woont	• voor het uitbrengen van de offerte zonder burgerservicenummer (BSN) • na uitbrengen van de offerte mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Is de aanvrager gehuwd of geregistreerd partner? De partner moet dan ook hoofdelijk aansprakelijk worden en tekenen voor de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als: - er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn - het inkomen van 1 aanvrager voldoende is, én - de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt	☐ huwelijkse voorwaarden, of ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-Nederlandse nationaliteit

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Aanvragers met een niet-Nederlandse nationaliteit (waaronder expats) voldoen aan: ✓ 2 jaar ingeschreven en woonachtig in Nederland ✓ 2 jaar inkomen in Nederland	Per aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ jaaropgaven van het inkomen in de laatste 2 jaar ☐ uittreksel Basisregistratie Personen (BRP) waaruit blijkt dat aanvrager langer dan 2 jaar in Nederland woont en ingeschreven is *Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met:* ☐ IND-vreemdelingendocument, of ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft ☐ officieel document met vermelding burgerservice nummer (BSN) *Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland:* Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is: ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor een niet-tijdelijk verblijfsdoel (artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit), of ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie

Inkomen

Algemene voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Inkomsten en vermogen in euro's	Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt: ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering
Wij rekenen niet met: x Inkomsten en vermogen in andere valuta x salaris in contanten	

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ dienstverband onbepaalde tijd ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring Uitgezonderd: x nog in proeftijd *zie bij andere / flexibele dienstverbanden* x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen	*Inkomen met werkgeversverklaring:* ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ bewijs van bijschrijving van het salaris *Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):* ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met: - bruto loon of salaris - vakantietoeslag - vakantiebonnen bouwbedrijf (100%) - structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen - structurele onregelmatigheidstoeslag / ploegentoeslag: het bedrag over laatste 12 maanden - regelmatig overwerk: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen - vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering - vergoeding levensloop - onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur: - maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur	Let op: *Als een deel van het inkomen uit keuzebudget komt:* ☐ uitsplitsing van het keuzebudget, in werkgeversverklaring of in bijlage van werkgever *Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is:* ☐ verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ seizoenswerk
- ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU
- ✓ oproep- en invalwerk
- ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband
- ✓ nog in proeftijd
- ✓ combinaties van bovenstaande dienstverbanden

Wij rekenen met:

- gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren
- maximaal: inkomen laatste kalenderjaar
- het berekend toetsinkomen en het huidige inkomen moeten met elkaar in lijn liggen

Deze documenten levert u aan

Inkomen met werkgeversverklaring:

- ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- ☐ bewijs van de bijschrijving van het salaris
- ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):

- ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit onderneming

Wij tellen mee

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ vennoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang van meer dan 5%

In deze gevallen verstrekken wij geen Syntrus Achmea hypotheek

- x bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- x onvoldoende liquiditeit en solvabiliteit
- x negatief eigen vermogen in laatste kalenderjaar
- x holding met meerdere werkmaatschappijen
- x meer dan 1 BV met werkmaatschappijen
- x onderneming in branche gerelateerd aan seks- of drugsindustrie
- x onderneming waarvan inkomen onvoldoende solide en bestendig is. Dit geldt meestal voor horeca, autohandel, handel in onroerend goed en kantoren voor money transfer

Wij rekenen met

inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren

Deze documenten levert u aan

- ☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel

Bij een aanvraag met NHG:

- ☐ inkomensverklaring ondernemer (IKV), geldig op offertedatum, van een door NHG geselecteerde partij.

Bij een aanvraag zonder NHG:

Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met juni, van de laatste 3 jaar ervoor:

- ☐ balans en verlies- en winstrekening
- ☐ IB-aangifte en -aanslag

Op ons verzoek:

- ☐ verklaring van de accountant over het resultaat van het lopend jaar of het aankomende jaar

In het geval van een BV:

- ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Let op:

- maximaal: netto winst van het laatste kalenderjaar
- we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ AOW ✓ (pre)pensioenuitkeringen	☐ jaaroverzicht(en) van inkomen ☐ pensioentoekenningsbesluit of pensioenbeschikking ☐ maandspecificatie *Of* ☐ uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is	☐ lijfrentepolis *Bij lopende lijfrente-uitkering:* ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering
✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) prognoserendement van 4% of het historisch rendement als dat lager is, maximaal de Ultimate Forward Rate (UFR) zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank Let op: • We houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is • De einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel • Het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	*Bij nog niet uitkerende lijfrente:* ☐ opgave waaruit de hoogte van de toekomstige uitkering blijkt

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoeslag	☐ toekenningsbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ inkomen uit beroepsmatige PGB-zorgverlening	☐ bewijs dat er naast het PGB-inkomen een vast inkomen is in de zorg, of ☐ bewijs dat er gelijktijdig of opeenvolgend meerdere zorgontvangers zijn
In deze situaties niet	
x eigen PGB x PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie	☐ zorgovereenkomst ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ bewijs van bijschrijving van het salaris ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren
Wij rekenen met:	
- gemiddeld jaarinkomen uit PGB-zorg van de laatste 3 kalenderjaren - maximaal: PGB-inkomen laatste kalenderjaar	of ☐ zorgovereenkomst ☐ IB-aangiftes van de laatste 3 kalenderjaren

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ partneralimentatie niet hoger dan overig inkomen Let op: krijgt de aanvrager nog minstens 10 jaar alimentatie? Dan rekenen we daarmee voor de hele duur van de hypotheek	☐ echtscheidingsconvenant ☐ beschikking echtscheiding ☐ notariële akte van verdeling ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand
Wij tellen niet mee:	
x kinderalimentatie	

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als: - het eenvoudig liquide te maken is - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft	☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen
In deze situaties niet:	
x vermogen dat verpand is x vermogen in vreemde valuta	
Wij rekenen met rendement op basis van:	
- door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)	

Inkomen uit andere bronnen

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ inkomsten uit de verhuur van vastgoed, afhankelijk van onze beoordeling - Niet hoger dan overig inkomen - minimaal 20% afslag op de bruto huurinkomsten - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten - individuele beoordeling ✓ overige bestendige, langlopende inkomsten	☐ bewijs van de omvang en de bestendigheid van het inkomen *Verhuurde woning met een hypotheek*: ☐ leningsovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet	Deze documenten levert u aan
x BKR-codering A x BKR-codering 1 tot en met 5 x BKR-melding SR, RO, ZO of HY x BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling	
Deze BKR-coderingen accepteren we wel	
✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet	
✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG	*Bij een HY- of RN-codering en kwijtgescholden restschuld:* ☐ NHG-brief finale kwijting
✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt	*Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken:* ☐ bewijs van de betalingsafspraken

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of	
✓ de werkelijke last, als: - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en - er niets opgenomen kan worden uit het krediet - het een betalingsafspraak bij een lopende RN/RH betreft	☐ kredietovereenkomst ☐ bij lopende RN/RH: betalingsafspraken
Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet: • als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekvertrekking, en • als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd	☐ aflosbewijs ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Studieleningen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ minimaal 0,75% per maand over het oorspronkelijke leningbedrag, of ✓ als het een lening is conform de Wet Studievoorschot: 0,45% per maand over het oorspronkelijk leningbedrag Let op: Is er extra afgelost en heeft DUO daarom een nieuwe annuïteit vastgesteld? Dan berekenen we de last over het oorspronkelijke leningbedrag min de extra aflossing	☐ overzicht van de oorspronkelijke hoofdsom van de studiefinanciering bij DUO *als er extra is afgelost en er is een nieuwe annuïteit vastgesteld:* ☐ bewijs extra aflossing inclusief herberekening van nieuwe annuïteit door DUO

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen	☐ echtscheidingsconvenant ☐ notariële akte van verdeling ☐ beschikking echtscheiding ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met	Deze documenten levert u aan
✓ erfpachtcanon Let op: Wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon	☐ erfpachtovereenkomst *als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar:* ☐ bewijs van nieuwe canon

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

✓ in Nederland
- goede onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
- permanente woonbestemming
- juridisch en economisch eigendom
- opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde

In deze situatie niet:

x bodemverontreiniging
x marktwaarde minder dan € 90.000
x recreatiewoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
x onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
x (deels) verhuurde woningen
x woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
x woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
x woning met koopconstructie anders dan Koopgarant
x maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie, starterslening en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand

✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf
✓ nieuwbouw in eigen beheer

In deze situatie niet:

x zelfbouw

Deze documenten levert u aan

☐ koop- aanneemovereenkomst
☐ meerwerkspecificatie

als projectmatige nieuwbouw:
☐ waarborgcertificaat of afbouwgarantie in de koop-aanneemovereenkomst

als nieuwbouw in eigen beheer:
☐ gevalideerd taxatierapport
☐ omgevingsvergunning
☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden

✓ actieve VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel
✓ VvE in oprichting
- appartement ontstaan door splitsing

In deze situatie niet:

x appartement zonder VvE

Deze documenten levert u aan

als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is:
☐ meerjarenonderhoudsplan
☐ bouwkundig rapport
☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot ‘voldoende’ of ‘goed’

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand - winkel of kantoor in eigen gebruik - woning in eigen gebruik - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde	☐ gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

Koopgarant

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woning met Koopgarant en NHG	☐ voorwaarden koopgarant
In deze situatie niet	
x woning met Koopgarant zonder NHG	

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ duurt nog minstens 10 jaar, of ✓ bij erfpachtovereenkomst gesloten voor 1 januari 1992: erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of ✓ onvoorwaardelijke verlenging erfpacht na (resterende) duur Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: - uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie - voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	*Bij erfpacht (nieuwbouw):* ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat *Bij erfpacht (geen nieuwbouw):* ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht *Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven:* ☐ groene notariële opinie

Verkoop onder voorwaarden

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ koperskorting ✓ aflopend speculatiebeding ✓ verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht ✓ voorkeursrecht van aanvrager Let op: de voorwaarden mogen géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning	☐ documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:
- de maximale hypotheek
- de tariefklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een WOZ-beschikking voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een WOZ-beschikking volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen.

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde bij	Deze documenten levert u aan
- bestaande woning en lening meer dan 80% van WOZ-waarde of lening met NHG - appartement dat ontstaat door splitsing - appartement zonder stortingen in reservefonds - verbouwing - nieuwbouw in eigen beheer - woon/winkel- of woon/kantoorpand	*Bij getaxeerde marktwaarde:* ☐ gevalideerd taxatierapport *Als in het taxatierapport staat dat het achterstallig onderhoud meer dan 10% van de marktwaarde is, of als de taxateur het adviseert of als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud:* ☐ bouwkundig rapport *Bij nieuwbouw in eigen beheer:* ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en omgevingsvergunning ☐ tussentijds en/of eindtaxatierapport
Meeste recente WOZ-waarde bij	*Bij meest recente WOZ-waarde:*
- bestaande woning en lening niet meer dan 80% van WOZ-waarde	☐ meest recente WOZ-beschikking of -aanslag - op verzoek recente foto's van de woning *Bij appartement*: ☐ meest recente notulen van VvE-vergadering ☐ opgave financiële situatie reservefonds
Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf	*Bij koop- en of aannemingssom:*
- meer- en minderwerk - bouwrente over vervallen termijnen - renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk) - aansluiting op openbare nutsvoorzieningen Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden	☐ koop/aannemingsovereenkomst ☐ meerwerkspecificatie

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

- algemeen:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten)
- bij bouw in eigen beheer:	100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde
- bij 'vrij op naam' bestaande bouw:	100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom
- bij energiebesparende voorzieningen (EBV) of energiebespaarbudget (EBB):	106% marktwaarde *Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende voorzieningen*
- aflossingsvrije hypotheek:	50% marktwaarde

Afwijken van maximale LTI en LTV

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain).

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:
- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VvE

Seniorenregeling

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:
- de klant de AOW leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
  - de huidige werkelijke maandlast
  - de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW leeftijd is bereikt, Of op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW leeftijd nog niet is bereikt.
- de rentevastperiode minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel is niet mogelijk met de seniorenregeling

Hogere inschrijving

Maximale inschrijvingsbedrag
€ 1.000.000

Minimale/maximale hoofdsom

Minimaal	
- 1e hypotheek	€ 25.000
- verhoging 1e hypotheek	€ 5.000
- 2e hypotheek	€ 5.000
- onderhandse opname	€ 5.000

Maximaal	
- totale maximale hoofdsom	€ 1.000.000

Let op: inclusief bestaande Syntrus Achmea hypotheek, overbruggingslening, 2e hypotheek en onderhandse opnames

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan ons.

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.
- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is.

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:
- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij duurzame woning

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven als het toetsinkomen minstens € 33.000 bedraagt. Hierbij volgen we de normen van de NHG:
- tot € 9.000 bij besteding:
  - aan energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB) of
  - bij aankoop woning met energielabel A++ of hoger of energie-index of EPC van maximaal 0,6
- tot € 15.000 bij aankoop van een woning met energie-index of energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul
- tot € 25.000 bij aankoop van een NulopdeMeter-woning met een, voor minstens 10 jaar, gegarandeerde energieprestatie

Onze hypotheekproducten

Rentevastperioden	Basishypotheek	Comforthypotheek
	1 jaar	1 jaar
	3 jaar	2 jaar + 1 jaar bedenktijd
	5 jaar	4 jaar + 1 jaar bedenktijd
	6 jaar	5 jaar + 1 jaar bedenktijd
	7 jaar	6 jaar + 1 jaar bedenktijd
	10 jaar	9 jaar + 1 jaar bedenktijd
	12 jaar	11 jaar + 1 jaar bedenktijd
	15 jaar	14 jaar + 1 jaar bedenktijd
	17 jaar	16 jaar + 1 jaar bedenktijd
	20 jaar	19 jaar + 1 jaar bedenktijd
	30 jaar	29 jaar + 1 jaar bedenktijd
	Let op: 1 jaar rentevast niet mogelijk in combinatie met spaarhypotheek	Let op: 1 jaar rentevast niet mogelijk in combinatie met spaarhypotheek

Renteaanbod en offerte	Basishypotheek	Comforthypotheek
- geldigheid renteaanbod	- 3 weken	- 3 weken
- uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod)	- 4 maanden	- 9 maanden
- geldigheid offerte	- 2 weken	- 2 weken

Let op: voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen

Definitieve rente	Basishypotheek	Comforthypotheek
Passeerrente (ook voor overbruggingslening)	offerterente	dagrente (offerterente of, als deze lager is, rente op passeerdatum)

Aanvragen en annuleren	Basishypotheek	Comforthypotheek
- aanvragen renteaanbod / offerte	- via HDN	- via HDN
- annuleren renteaanbod	- geen kosten	- geen kosten
- annuleren geaccepteerde offerte	- schriftelijk - met kosten: 0,5% van hoofdsom (exclusief overbrugging)	- schriftelijk - met kosten: 0,5% van hoofdsom (exclusief overbrugging)

Let op:
- wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering
- vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerde offerte opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte
- een combinatie van Basis en Comfort is niet mogelijk. Wordt er bijvoorbeeld bij de 1ste hypotheek gekozen voor Basis? Dan kan er bij een onderhandse opname of een 2e hypotheek ook alleen gekozen worden voor Basis.

Aflosvormen

Syntrus Achmea Hypotheken biedt deze aflosvormen:
- annuïteitenhypotheek
- lineaire hypotheek
- aflossingsvrije hypotheek
- levenhypotheek
- spaarhypotheek, alleen als de klant al een spaarhypotheek bij Syntrus Achmea Hypotheken heeft
- overbruggingslening

Annuïteiten en lineaire hypotheek

De maximale looptijd is 30 jaar.

Aflossingsvrije hypotheek

- de maximale looptijd is 30 jaar
- een aflossingsvrije hypotheek is maximaal 50% van de marktwaarde

Levenhypotheek

- de maximale looptijd is 30 jaar
- de einddatum van de verzekering moet binnen de looptijd van de hypotheek vallen
- we accepteren alle kapitaalverzekeringen van in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappijen met een DNB-vergunning. Voorwaarde is wel dat de kapitaalverzekering voor 1 januari 2013 is afgesloten of dat het gaat om een fiscale voortzetting vanaf of na 1 januari 2013
- we staan eerste hoge premiestortingen en/of vervolgstortingen toe
- wij brengen geen offerte uit als wij nog geen medisch akkoord en/of nog geen polisnummer in ons bezit hebben
- verpanding van de polisrechten is verplicht
- de aanvrager (hypotheekgever) moet de verzekeringnemer zijn
- is het eindkapitaal van de verzekering niet gegarandeerd? Dan gelden deze eisen:
  - op basis van een bruto historisch rendement (maximaal 8%) is het eindkapitaal bij leven hoog genoeg om de lening op de einddatum volledig af te lossen
  - dit moet blijken uit de verzekeringsofferte of -polis

Spaarhypotheek

- het is niet mogelijk om een nieuwe spaarhypotheek te sluiten of om een bestaande hypotheek van Syntrus Achmea Hypotheken om te zetten naar een spaarhypotheek
- een klant die al een spaarhypotheek heeft bij Syntrus Achmea Hypotheken kan de bestaande spaarverzekering meenemen naar een nieuwe hypotheek. Volgens onze verhuisregeling voor de spaarhypotheek kan dit binnen 24 maanden na beëindiging van de oude hypotheek. De rentevergoeding in de periode tussen beide hypotheken staat in de polisvoorwaarden van de spaarverzekering
- een klant kan tijdens de looptijd een extra premiestorting doen. Zo'n extra premiestorting wordt aangetekend op de verzekering en de premie wordt verlaagd. Reaal brengt hiervoor mutatiekosten in rekening

Depot

In deze situaties is een depot meestal verplicht

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende voorzieningen
- herstel van achterstallig onderhoud
- woningverbetering

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom.

Rentevergoeding

De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente.

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota´s en materiaalnota´s
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota´s rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgeschoten heeft
- de datum van de nota moet na de aanvraagdatum liggen

Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Syntrus Achmea Hypotheken. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Syntrus Achmea Hypotheken? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden.

Overbruggingslening

Voorwaarden

- ✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Syntrus Achmea Hypotheken
- ✓ aflossing direct na levering van de oude woning
- ✓ inschrijving hypotheek uitsluitend op de nieuwe woning
- ✓ positieve / negatieve hypotheekverklaring voor oude woning
- ✓ vaste rente
- ✓ maximale looptijd: 24 maanden
- ✓ maximaal bedrag:
  - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 90% van de marktwaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek
  - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning en de resterende schuld van de lopende hypotheek

- x extra lenen met consumptief doel

Deze documenten levert u aan

- ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een bepaalde periode de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen. Voor de 'bepaalde periode' gaan we uit van de courantheid van het pand volgens het taxatierapport + 2 maanden

of

- ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen

Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig

Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:

- ☐ getekende verkoopovereenkomst
- ☐ verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar
- ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht:

- ☐ gevalideerd taxatierapport, WOZ-waarde of getekende verkoopovereenkomst
- ☐ getekende verkoopopdracht
- ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek

Let op:
- is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Syntrus Achmea Hypotheken? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de WOZ-waarde. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

Extra en algehele aflossingen

Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
- ✓ als het huis onder water staat: aflossingen uit eigen middelen tot de actuele marktwaarde (actuele WOZ-waarde of getaxeerde marktwaarde op basis van een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden)
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

- de contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks boetevrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

Algehele aflossingen

Het verzoek moet minimaal 5 werkdagen vooraf bij ons binnen zijn.

Overig

Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan of verkorten we de looptijd. Deze keuze is aan de klant.

Wijzigingen in bestaande hypotheken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV

  Voorwaarden
  - minimale verhoging € 5.000
  - verhoging bestaat uit 1 leningdeel

- ✓ als de 1e hypotheek bij Syntrus Achmea Hypotheken loopt: een 2e hypotheek. Het rentepercentage van de 1e hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

  Voorwaarden
  - minimale verhoging € 5.000

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:
- De grens van 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheken) marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven

Als er een nieuwe schuldenaar wordt toegevoegd bij de verhoging, dan wordt deze ook schuldenaar op de originele hypotheek.

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De eventuele NHG vervalt. De rente wijzigt in de rente voor een hypotheek zonder NHG.

Aflosvorm wijzigen

Wijziging van de aflosvorm is alleen mogelijk via een adviseur. Hiervoor is geen notariële akte nodig. Gaat het om een NHG-lening? Dan is een positieve hertoetsing vereist.

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag de restant hoofdsom niet hoger zijn dan 50% van de actuele (bij niet NHG hypotheken) of oorspronkelijke (bij NHG hypotheken) marktwaarde.

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden.

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere tariefklasse komt.

Bij een waardestijging van de woning waardoor de lening in een lagere tariefklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met de meest recente WOZ-beschikking of met een gevalideerd taxatierapport dat niet ouder is dan 6 maanden.

Let op: bij een verhoging en bij een 2e hypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom

Meenemen bij verhuizing

Bij verhuizing kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere tariefklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen.

Contact met Syntrus Achmea Hypotheken

Adres
Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 59098
1040 KB Amsterdam

Gatwickstraat 1
1043 GK Amsterdam

Telefoon
020 - 606 58 58

E-mail
Algemeen: hypotheken@achmeavastgoed.nl
Beheer: whb@achmeavastgoed.nl
Intensief Beheer: ib@achmeavastgoed.nl
Incasso's: klantbeheer@achmeavastgoed.nl
Depot: depot@achmeavastgoed.nl

Accountmanagers
- Kustprovincies & Flevoland: Tom Groot, 06 - 22 27 58 19
- Andere provincies: Rob Buijs, 06 - 30 71 66 78

HDN
200007

Website
www.syntrusachmeahypotheken.nl

Syntrus Achmea is
een handelsnaam van Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, beheerder van het PVF Particuliere Hypotheekfonds. De bewaarder van het fonds is de Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds. Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V. is gevestigd in Amsterdam, KvK 33306313.
De Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12013136.

Bijlage 1: Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:
- opgemaakt door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op offertedatum niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Alle taxaties (de eerste en een eventuele tussentijdse- of eindtaxatie) moeten door dezelfde taxateur worden uitgevoerd. De kosten van taxaties komen voor rekening van de aanvrager(s).

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:
- bevat dezelfde gegevens als het laatst uitgegeven modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd validatie-instituut. De certificering van het validatie-instituut moet zijn geregistreerd bij de NRVT
- op de offertedatum van de lening niet ouder dan 6 maanden, gerekend vanaf de waardepeildatum

De taxateur moet aan deze eisen voldoen:
- niet (in)direct betrokken bij de koop, verkoop, bemiddeling of financiering, met geldnemer/koper, verkoper, bemiddelaar of geldgever
- lid van NVM, VBO, NVR of VastgoedPro
- ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Wonen/MKB of SCVM

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de aanhef of titel van de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op www.stichtinggarantiewoning.nl.

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:
- conform NHG-model
- op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Let op: is de werkgever familie van de aanvrager? Dan moet een accountant of administratiekantoor de werkgeversverklaring invullen en ondertekenen

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend.

De woning	Niet mogelijk bij ons: - collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) - koopconstructies, met uitzondering van Koopgarant - maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE), koopsubsidie of startersleningen - marktwaarde lager dan € 90.000 - woonwagens en woonwagenstandplaatsen - woning op een industrie- of bedrijventerrein
Buitenlandse nationaliteit of expat	Aanvragers met een buitenlandse nationaliteit moeten bij ons aan deze eisen voldoen: - minimaal 2 jaar in Nederland wonen, en - minimaal 2 jaar inkomsten hebben verworven in Nederland
BKR-codering	Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet: - herstelcoderingen - A-codering - Code 1 tot en met 5 - SR (schuldregeling) - HY (hypothecair krediet) - RO (overige obligo's) - ZO (zakelijke financiële verplichtingen) - RN (restschuld NHG-hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt - RH (restschuld hypotheek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt We accepteren wel aanvragers met: - maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering - HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting
Opschortende voorwaarden	We verstrekken geen hypotheek in deze situaties: - echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers - aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst (IBL)
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur
Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
Inkomen uit onderneming	Wij rekenen met: - het gemiddelde van de nettowinst over de laatste 3 kalenderjaren - maximaal de nettowinst van het laatste kalenderjaar Let op: het inkomen van het lopende jaar moet in lijn zijn met de voorgaande jaren

Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: - het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren - maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar Let op: het inkomen op de werkgeversverklaring moet in lijn zijn met het berekende toetsinkomen
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons.
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de markwaarde en hebben geen verruiming op inkomen.
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk.

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan ´Opschortende voorwaarden´. Hieronder staat hoe Syntrus Achmea Hypotheken omgaat met deze opschortende voorwaarden

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons.
De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de 2e hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de 1e hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de 2e hypotheek.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons.
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons.
De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons.
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan.