

# Advieskaart ASN Hypotheek

## MAXIMALE FINANCIERING

- **Standaard:** RHK-norm.
- **Leencapaciteit:** op basis van 'toegestane maandlast' en toetslast per maand (conform Regeling hypothecair krediet).
- **Toetsing financieringslast:** per leningdeel annuïtair op basis van toetsrente; bij annuïtair en lineair toets op werkelijke looptijd; bij aflossingsvrij op 30 jaar.
- **Toetsrente:** rentevaste periode korter dan 10 jaar: hoogste van CHF-toetsrente en geoffreerde rente. Vanaf 10 jaar: toetsing op geoffreerde hypotheekrente.
- **Maatwerk (Explain):** beargumenteren, aantonen en vastleggen. Voldoet aan voorwaarden RHK en enkele voorwaarden ASN Bank (o.a. vast dienstverband).
- **Standaard maximale bevoorschotting:** 100% van de marktwaarde. 106% marktwaarde mogelijk indien Energiebesparende Voorzieningen.
- **Aanvragers AOW leeftijd:** bevoorschotting tot maximaal 100% marktwaarde is mogelijk indien aanvullende zekerheid wordt geboden voor het gedeelte boven 80% marktwaarde of via direct aflossen (annuïtair of lineair) en dat deel ook is afgedekt met een ORV.
- **Aanvragers (voor) AOW leeftijd:** met NHG dan volgen we NHG. Zonder NHG dan bespreekaanvraag.
- **Koopsom < marktwaarde:** de koopsom is het uitgangspunt voor de hypotheek.
- **Oversluiting naar ASN Bank:** 110% marktwaarde; toetsing op werkelijke last; maximaal 50% aflossingsvrij. Deze verruiming geldt alleen voor zuivere oversluitingen.
- **Box 3 financiering:** met als doel de eigen woning is toegestaan. Aanvragen met consumptieve bestedingen worden individueel beoordeeld, echter niet voor het saneren van kredieten.
- **Hypotheek > €750.000:** maximaal 90% marktwaarde. Bestaande klanten die doorstromen of vervolglening aanvragen: > 90% marktwaarde mogelijk.

## DEBITEUR

Aanvrager woont langdurig (voor de looptijd van de hypotheek) in Nederland en mag daar onbeperkt werken. We verstrekken een hypotheek als de aanvrager 3 jaar in Nederland woont of heeft gewoond. Zijn er twee aanvragers? Dan moeten ze voor een gelijk deel eigenaar zijn. Tevens moeten ze beiden bewoner, hoofdelijk schuldenaar en geldnemer zijn.

Verstrekking is mogelijk als hij voldoet aan 1 van onderstaande voorwaarden:

- De aanvrager werkt al 3 jaar in Nederland, of
- Geen 3 jaar: dan moet hij aantonen voldoende binding te

hebben door te laten zien dat hij hier al veel langer woont of een opleiding heeft gevolgd. Aanvrager kan ook 20% van de koopsom plus verbouwing van het huis zelf betalen. De grensarbeider is een uitzondering (zie acceptatie normen).

## INKOMEN

- **Flexibele arbeidsrelatie/tijdelijk contract:** bij inkomen uit een flexibele arbeidsrelatie (bijvoorbeeld seizoenswerk of uitzendwerk) of bij een tijdelijk contract wordt als toetsinkomen het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar genomen. Is het inkomen van het laatste jaar of het inkomen op dit moment lager? Dan rekenen we met het laagste inkomen.  
Tijdelijk inkomen met intentieverklaring met en zonder NHG wordt gelijk gesteld aan vast inkomen.
- **Tweeverdieners:** woonquote die hoort bij de som van het hoogste toetsinkomen plus 90% van het laagste toetsinkomen wordt toegepast op het gezamenlijke toetsinkomen.
- **WAO:** 100% van de WAO indien aanvrager geboren voor 1954 en de uitkeringsinstantie verklaart dat de aanvrager niet meer zal herstellen en er dus geen herkeuring meer nodig is.
- **WIA:** op basis van Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA).
- **Zelfstandige:** 100% van de gemiddelde, fiscaal belastbare winst van de laatste drie volledige boekjaren telt mee als inkomen, met de winst van het laatste jaar als maximum. Is er in een boekjaar verlies geweest? Dan nemen we dat mee in de bepaling van het toetsinkomen.
- **Zelfstandige < 3 jaar:** onderneemt iemand minder dan 3 hele en afgesloten boekjaren maar langer dan 12 maanden? Onderbouw een hypotheekaanvraag dan met jaarcijfers en een prognose die een accountant of administrateur van de aanvrager heeft opgesteld en onderbouwd.
- **Pensioen en/of AOW:** krijgt een aanvrager binnen nu en 10 jaar inkomen uit pensioen en/of AOW? Toets dan niet alleen zijn inkomen op dit moment maar ook het inkomen dat hij dan zal krijgen. Ga ervan uit dat de aanvrager met pensioen gaat als hij 67 jaar is.
- **AOW gat:** heeft slechts één van de twee aanvragers de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt? Dan is de werkelijke lastentoets onder voorwaarden toegestaan.
- **Te ontvangen alimentatie:** is de looptijd van de partneralimentatie korter dan de looptijd van de hypotheek? Reken dan met de kortere looptijd. Eén uitzondering bij alimentatie >10 jaar. Is de alimentatie maximaal 45% van

vaste inkomen? Dan nemen we dit inkomen mee voor de hele looptijd van de hypotheek.

- **Inkomen uit niet-beroepsmatige verhuur:** (huurinkomsten x 85% +/- hypotheeklasten). De aanvrager heeft maximaal 1 verhuurd huis dat niet bij de te verstrekken hypotheek betrokken is. Huurinkomsten tot maximaal de hoogte van het inkomen uit arbeid meenemen.
- **Provisie:** het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Is dit het laatste jaar of op dit moment lager? Reken dan met het laagste inkomen.
- **Onregelmatigheidstoeslag:** afgelopen 12 maanden (branchegerelateerd).
- **Overwerk:** afgelopen 12 maanden.
- **Inkomensstijging:** telt mee bij ingang binnen 6 maanden als deze structureel en onvoorwaardelijk is.
- **Perspectiefverklaring:** indien uitzendkracht in het bezit is van een perspectiefverklaring, dan wordt het inkomen op de werkgeversverklaring voor 100% meegenomen. Het inkomen moet bepaald worden door een door de Stichting Perspectiefverklaring gecertificeerd uitzendbureau en het inkomen moet verdiend zijn in Nederland.

## FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

- **Jaarlasten krediet:** worden in mindering gebracht op de toegestane woonlast, met een minimum van 24% van de limiet (2% per maand).
- **Persoonlijke lening:** voor een restschuld en/of energiebesparende voorzieningen. Het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd meenemen in toetsing.
- **Studieschuld:** 0,35% (nieuwe leenstelsel) per maand van de oorspronkelijke schuld of de hogere werkelijke maandlast. Oude leenstelsel: 0,65%. Extra aflossingen welke aantoonbaar zijn mogen in mindering worden gebracht op de oorspronkelijke schuld.
- **Te betalen alimentatie voor ex-partner:** jaarlast wordt in mindering gebracht op het toetsinkomen. Daarna bepalen we de woonquote.
- **Te betalen erfpachtcanon:** jaarlast wordt in mindering gebracht op de toegestane financieringslast.
- **Kleine kredieten:** één klein krediet van niet meer dan € 1.000 per aanvrager nemen we niet mee in de toetsing. Dus tot € 2.000 per hypotheekaanvraag.

## ONDERPAND

- **Taxatievrijstelling:** wanneer de hypotheek niet hoger is dan 75% van de WOZ-waarde, dan kan met een WOZ-waarde volstaan worden. Bij nieuwbouw (projectbouw) met een koop- en aanneemsom onder de € 1.000.000 (uitgezonderd bij eigen beheer) en bij overbrugging indien oude pand verkocht is.
- **Geldigheid taxatierapport:** maximaal 6 maanden na taxatiedatum.
- **WOZ:** marktwaarde = 85% WOZ-waarde.
- **Woon-/bedrijfspan in eigen gebruik:** woongedeelte is

minimaal 60% van de marktwaarde. Maximale verstrekking op het woongedeelte: 100%. Maximale verstrekking op het bedrijfsdeel: 70% marktwaarde en verplicht annuïtair of lineair.

- **Bouw in eigen beheer:** marktwaarde middels taxatierapport.
- **Recreatiewoning:** uitsluitend stenen recreatiewoningen. Financiering maximaal 70% marktwaarde. Hoofdwoning is ook gelegen in NL.
- **Projectbouw:** is de koop- en aanneemsom bij projectbouw (geen CPO) lager dan € 1.000.000? Dan is een taxatie niet verplicht. Een waarborgcertificaat of afbouwgarantie is wel verplicht. Deze onderdelen tellen we bij elkaar op om de marktwaarde te bepalen:
  - de koop/aanneemsom (inclusief afkoop erfpacht)
  - de bouwrente
  - het meerwerk dat in de aanneemovereenkomst staat
  - het overige meerwerk tot maximaal 20% van de optelsom van bovenstaande punten
  - het renteverlies (dat staat op een rentefinancieringsrekening) tot maximaal 4% van de optelsom van bovenstaande punten.
- **Niet acceptabele huizen:** een huis dat niet verplaatst kan worden zonder onherstelbare schade en niet vastzit aan de grond, een huis dat door de gemeente niet is bestemd voor permanente bewoning (met uitzondering van recreatiewoningen), een huis dat niet courant is, een huis dat op een handels- of industrieterrein ligt, een huis dat buiten Nederland ligt, een huis zonder afbouwgarantie of bankgarantie (bij nieuwbouw).

## ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

- **EBV doorvoeren:** € 9.000 mag buiten beschouwing worden gelaten voor LTI. Minimaal inkomen € 33.000.
- **Nul op de meter:** € 25.000 mag buiten beschouwing worden gelaten voor LTI. Minimaal inkomen € 33.000.
- **ORV:** niet verplicht voor deel EBV dat boven 100% marktwaarde wordt gefinancierd.
- **Energiebespaarbudget:** maatregel EBV hoeft nog niet definitief bekend te zijn bij offerte. Bedrag gaat in bouwdepot.

## AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK

- **Aflossingsvrij is toegestaan tot 50% van de marktwaarde:** niet mogelijk voor ASN Duurzaam Wonen.
- **Bij woon/bedrijfspan:** maximaal 50% aflossingsvrij van de marktwaarde van het woongedeelte.
- **Zuivere oversluiting van hypotheek:** maximaal 50% aflossingsvrij.

## BANKSPAARHYPOTHEEK

- geen geruisloze voortzetting mogelijk.
- geen bankspaarhypotheek mogelijk.

## RENTECONDITIES

- **Offertrente:** is passeerrente.
- **Rente bouwdepot:** percentage gelijk aan hypotheekrente.

## TARIEFSTELLING

- **zie: [asnbank.nl/hypotheekrente](https://www.asnbank.nl/hypotheekrente)**
  - Tariefklassen NHG<90%, NHG>90%, <40%, <50%, <60%, <70%, <80%, <90%, <95%, <100%, <106%.  
De ASN Hypotheek en ASN Duurzaam Wonen bepalen samen de tariefklasse.
- **Vervolgelingen:**
  - Uitsluitend voorbelast bij ASN Bank.
- (Her)opname: uitsluitend voorbelast bij ASN Bank.

## RENTEPERIODEN

- **Vaste rente:**
  - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 15 en 20 jaar.

## OFFERTE

- **Renteaanbod:** volgt na de aanvraag. Dit is een soort rentereservering en is 4 weken geldig.
- **Bindende offerte:** volgt na ontvangst en goedkeuring van de aangeleverde stukken.
- **Geldigheidsduur:** 3 maanden vanaf aanvraagdatum. Wordt automatisch verlengd met 9 maanden.
- **Verlengingskosten:** als de hypotheek niet binnen 3 maanden passeert of wordt uitbetaald worden er verlengingskosten in rekening gebracht. Deze kosten worden berekend vanaf de eerste dag van de 4e maand na de aanvraagdatum van de hypotheek. De verlengingskosten zijn 0,25% per maand over het hypotheekbedrag voor iedere dag dat deze later passeert of wordt uitbetaald. Dit is 0,008333% per dag. Het maakt niet uit of de rente gelijk blijft, stijgt of daalt. De klant betaalt deze kosten bij het passeren van de hypotheekakte bij de notaris of bij de uitbetaling van de hypotheek. Deze kosten zijn onder voorwaarden eenmalig aftrekbaar. De verlengingskosten gelden niet voor nieuwbouw.
- **BKR-toets:** één A- of A1 per aanvraag mits hersteld of finale kwijting van NHG.
- **Toetsinkomen:** inkomen moet in euro's zijn.

## OVERBRUGGING

- **Uitgangspunt:** betaalbaarheid tijdelijke situatie met dubbele woonlasten.
- **Vorm:** rekening-courant met kredietlimiet.
- **Maximale duur:** 2 jaar.
- **Meeverbinden oude pand in akte nieuwe pand:** inclusief hogere inschrijving.
- **Bruto overbrugging pand:** marktwaarde x 90% -/- hypothecaire schuld of verkoopprijs x 99% -/- hypothecaire schuld.
- **Verschuldigde rente over overbrugging:** wordt maandelijks in rekening gebracht.

## AFLOSSEN

10% zonder vergoeding voor het renteverlies van de bank per kalenderjaar.

## RESTSCHULDREGELING

- **Restschuldfinanciering:** is niet mogelijk.

## RENTE-MEENEEMREGELING

- **Meenemen oude hypotheek:** binnen 6 maanden na aflossing.

## DIVERSEN

- **Bankgarantie:** looptijd maximaal 1 jaar en kosten 1% van het garantiebedrag met een minimum van €100.
- **Doorstromers** (aankoop andere woning zonder overbrugging): De dubbele woonlasten moeten betaalbaar zijn binnen de toegestane woonlast. Is dat niet het geval dan moet de klant het kunnen betalen uit eigen middelen. Eventueel voorzienbare restschuld is ook bepalend voor verstrekken financiering.
- **Taxateur:** te taxeren woning moet liggen binnen straal van 20 km vanaf kantoor taxateur. In de plaatsen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht: 10 km. In de provincies Groningen, Friesland, Zeeland en voor de Waddeneilanden: 30 km. Wij accepteren alleen gevalideerde taxatierapporten.
- **Eigen middelen:** > € 15.000 dan aantonen bezit.

## VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET KLANT EN ADVISEUR RELATIES

**Telefoon:** 046 - 478 81 85

**E-mail:** [adviseur@blg.nl](mailto:adviseur@blg.nl)

Of raadpleeg [www.asnbank.nl/hypotheek](http://www.asnbank.nl/hypotheek) of [www.blgplaza.nl](http://www.blgplaza.nl).

Aan deze advieskaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Raadpleeg altijd de voorwaarden en de acceptatienormen.