

Advieskaart ASN Hypotheek

MAXIMALE FINANCIERING

- **Standaard:** TRHK-norm.
- **Leencapaciteit:** op basis van 'toegestane maandlast' en toetslast per maand (conform Tijdelijke 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 TRHK en enkele voorwaarden ASN Bank (o.a. vast dienstverband).
- **Standaard maximale bevoorschotting:** 100% van de marktwaarde. 106% marktwaarde mogelijk indien Energiebesparende Voorzieningen.
- **Koopsom < marktwaarde:** de koopsom is het uitgangspunt voor de hypotheek.
- **Oversluiting naar ASN Bank:** 100% marktwaarde (indien niet binnen GHF 80% marktwaarde); toetsing op werkelijke last; maximaal 50% aflossingsvrij. Deze verruiming geldt alleen voor zuivere oversluitingen.
- **Box 3 financiering:** als hypotheek wordt aangevraagd voor consumptief bestedingsdoel moet dit voldoen aan annuïteiten toets. Maximale LTV 80%. Aflossen in maximaal 15 jaar, tenzij LTV ≤ 50% (dan aflossen in maximaal 30 jaar).
- **Hypotheek > €1.000.000:** Aanvragen tot en met € 1.000.000 mogen gefinancierd worden tot 100% van de marktwaarde. Bij aanvragen boven de € 1.000.000 geldt een maximale marktwaarde van 90%.

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).

Een aanvrager die korter dan 1 jaar in Nederland woont en werkt, heeft geen binding met Nederland. Deze aanvrager helpen we niet met een hypotheek. Een aanvraag met NHG is wel mogelijk voor mensen die korter dan 1 jaar in Nederland wonen.

INKOMEN

- **Dienstverband < 3 maanden:** bestendigheid van het inkomen moet aanvullend worden aangetoond met een uitdraai van het UWV verzekeringsbericht of jaaropgaven van afgelopen 3 jaar.
- **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.
- **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 of VUT:** voor aanvragers met AOW of < 10 jaar voor AOW en een ander huis kopen geldt een seniorenregeling.
- **Te ontvangen alimentatie:** We nemen alimentatieinkomen mee voor de periode waarop de aanvrager recht heeft op alimentatie.
- **Inkomen uit niet-beroepsmatige verhuur:** (huurinkomsten x 85% +/- hypotheeklasten). Huurinkomsten tot maximaal de hoogte van het inkomen uit arbeid meenemen. Aanvrager mag maximaal 4 verhuurde huizen in bezit hebben.

- **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:** het gerealiseerde bedrag over de afgelopen 12 maanden conform de werkgeversverklaring.
- **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.
 - **Doorlopend krediet:** het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd, met een minimum van 2% van de oorspronkelijke krediet som per maand.
 - **Aflopend krediet, Persoonlijke lening en lening werkgever:** het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last).
 - **Operational Autolease:** het bij BKR geregistreerde bedrag gedeeld door de looptijd (werkelijke last). BKR Registraties van voor 1-4-2022 moeten worden gecorrigeerd door de registratie te delen met een omrekenfactor van 0,65.
 - **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.
- **Geldigheid taxatierapport:** maximaal 6 maanden na taxatiedatum.
 - Om een hypotheek af te sluiten moet de marktwaarde van het huis worden vastgesteld. De marktwaarde van het huis is medebepalend voor de hoogte van de hypotheek. De marktwaarde kan op twee manieren worden vastgesteld:
 1. Taxatierapport
 2. Desktop Taxatie (onder voorwaarden)
 - **Nieuwbouw:** maximum bedrag aanneemsom in aanneem overeenkomst of waarborgcertificaat of afbouwgarantie verplicht bij financiering 100%.
 - **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 meerwerk dat uit de aanneemovereenkomst blijkt)
 - de bouwrente, kosten afkoop erfpacht en aansluiting nutsvoorziening
 - 100% van het extra meerwerk
 - 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).

ONDERPAND

- **Woonoppervlak vanaf minimaal 30 m²:** Alle huizen moeten uiteraard zelfstandig bewoonbaar zijn en voldoen aan de eisen van een reguliere woning. Denk hierbij een eigen ingang, douche en toiletvoorziening.
 - Woningen met een oppervlak vanaf 30 m² kunnen onder NHG worden afgesloten.
 - Woningen met een oppervlak van > 50 m² kunnen zowel op onze eigen normen als NHG worden afgesloten.
- **Marktwaarde oude huis:** is er geen overbruggingskrediet nodig? Dan is een Calcasa-rapport genoeg voor de bepaling van de marktwaarde van het oude huis. Als marktwaarde gebruiken we 90% van de Calcasa-waarde.

ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

- Afhankelijk van de te nemen energiebesparende voorzieningen of het energielabel van de woning kan er tot € 9.000, € 15.000 of € 25.000 buiten beschouwing worden gelaten voor de LTI. Hiervoor hanteren we de eisen van de TRHK. Minimaal inkomen € 33.000.
- **Energiebesparende voorzieningen (EBV):** Te treffen energiebesparende voorzieningen zijn bekend voor offerte en opgenomen in het taxatierapport. Bedrag gaat in bouwdepot.

- **Energiebespaarbudget (EBB):** Te treffen energiebesparende voorzieningen hoeven niet bekend te zijn bij offerte. Bedrag gaat in bouwdepot.
- **ORV:** niet verplicht voor deel EBV dat boven 100% marktwaarde wordt gefinancierd.

AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK

- **Aflossingsvrij is toegestaan tot 50% van de marktwaarde:** niet mogelijk voor ASN Duurzaam Wonen.
- **Aflossingsvrij bij maatwerk:** toegestaan tot 40% van de marktwaarde.
- **Bij woon/bedrijfspan:** maximaal 50% aflossingsvrij van de marktwaarde van het woongedeelte.
- **Zuivere oversluiting van hypotheek:** maximaal 40% aflossingsvrij.

BANKSPAARHYPOTHEEK

- geen geruisloze voortzetting mogelijk.
- geen bankspaarhypotheek mogelijk.

RENTECONDITIES

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

TARIEFSTELLING

- **zie: 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:** 6 maanden na de aanvraagdatum voor bestaande bouw en 12 maanden voor nieuwbouw.
- **Annuleringskosten:** Heeft de klant een hypotheekofferte getekend, maar annuleert de klant deze offerte na 3 maanden na aanvraagdatum? Of laat de klant de geldigheidsduur van de offerte verlopen zonder dat de hypotheekakte of onderhandse overeenkomst van geldlening is ondertekend? Dan brengen wij € 750 annuleringskosten in rekening.
- **Toetsinkomen:** inkomen moet in euro's zijn en afkomstig uit een land in de eurozone 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.
- **Maximale overbrugging:** Kan de koop niet meer ontbonden worden? Dan zien we de woning als verkocht. De klant mag dan overbruggen tot 99%.
- **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. Voor nieuwbouw geldt een periode van 3 maanden na oplevering met een max. van 2 jaar.
- **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.

Of raadpleeg www.asnbank.nl/hypotheek of www.blgplaza.nl.

Aan deze advieskaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Raadpleeg altijd de voorwaarden en de acceptatienormen.