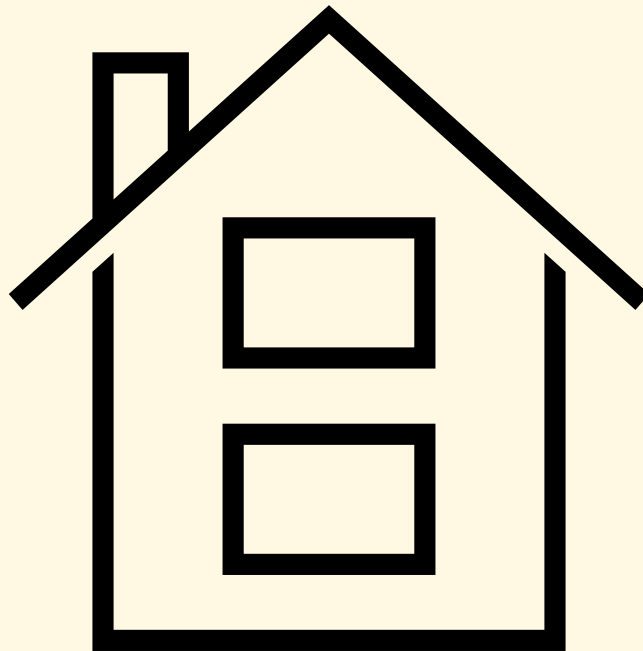




Hypotheekgids α.s.r.

Januari 2026

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Wat is er aangepast in de Hypotheekgids?

In deze nieuwe versie van de Hypotheekgids zijn – ten opzichte van de editie van juni 2025 – de volgende zaken aangepast:

5.2.2 Hoofdelijk schuldenaar

a.s.r. accepteert geen nieuwe hypotheek op basis van hoofdelijk medeschuldnaarstelling. Een bestaande lening op basis van hoofdelijke medeschuldnaarstelling kan niet (meer) worden verhoogd.

7.9.2 Leen/schenk constructies

a.s.r. staat - onder de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 7.9.2 - leen/schenkconstructies toe.

7.9.5 Erfpachtcanon

De voorwaarde dat de looptijd van de erfpachtcanon minimaal gelijk moet zijn aan de looptijd van de lening is aangepast. Een kortere looptijd van de erfpachtcanon dan de looptijd van de lening wordt toegestaan, wanneer de resterende looptijd van de erfpachtcanon langer is dan 10 jaar, tenzij de canon binnen 12 maanden wordt verlengd en de nieuwe canonverplichting vast staat.

7.10 RC directie

Wanneer sprake is van een rekening courant schuld bij de eigen onderneming, die groter is dan € 17.500,- dient deze te worden getoetst als een reguliere verplichting, tenzij uit de Inkomensverklaring Ondernemer blijkt dat de RC door de directeur / grootaandeelhouder (d.g.a.) kan worden afgelost en de d.g.a. verklaart de RC te zullen aflossen tot maximaal € 17.500,-.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****8.4 Bestemming wonen**

Als uit het taxatierapport blijkt dat naast de bestemming “Wonen” sprake is van een aanvullende bestemming dan wordt dit door a.s.r. toegestaan mits:

- De klant het onderpand alleen als woning zal gebruiken;
- De klant niet verplicht is om het onderpand anders dan als “woning” te gebruiken.

8.5.1 t/m 8.5.3 Vereniging van eigenaren (VvE)

Vanuit Wet- en regelgeving is een actieve VvE verplicht. In de Hypotheekgids is toegevoegd hoe a.s.r. omgaat met een kleine VvE bestaande uit maximaal 3 appartementen en een VvE in oprichting.

8.6.4 Waarborgcertificaat

Wanneer sprake is van een woning die nog niet eerder is bewoond, dient een waarborgcertificaat te worden aangeleverd.

8.7.3 Erfpacht- en koperssteunconstructies

Het financieren van erfpacht- en koperssteunconstructies is nu ook binnen het Aegon-label toegestaan.

8.7.7 Extern bijgebouw

Wanneer sprake is van een extern bijgebouw dat groter is dan het totale woonoppervlak van de woning wordt dit onder voorwaarden tot 70% van de marktwaaarde van het onderpand toegestaan.

8.10 Schade

Teneinde het herstel van een schade goed te kunnen monitoren is naast het uitkeringsbesluit ook een schaderapport vereist.

9.5 Hybride taxaties

Een hybride taxatie opgesteld ten behoeve van een andere professionele geldverstrekker in Nederland wordt door a.s.r. bij leningen zonder NHG toegestaan.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.3 Verhogen van een lening zonder NHG met een leningdeel met NHG

Het is binnen a.s.r. niet (meer) mogelijk een lening zonder NHG te verhogen met een leningdeel met NHG.

10.9 Schenkingen

a.s.r. verruimt de mogelijkheid om rekening te houden met schenkingen door derden (anders dan ouders of grootouders). Het totale geschonken bedrag waarmee in de financieringsopzet rekening kan worden gehouden, wordt daarbij gemaximeerd op € 100.000,-.

10.18 Periodiek extra aflossen

Klanten kunnen in het klantportaal in plaats van een eenmalige extra aflossing ook een periodieke extra aflossing inregelen. De voorwaarden die daarbij gelden staan vermeld in het klantportaal.

11.6.3 Senioren met een tijdelijk tekort (AOW gat)

Vanaf 1 januari kunnen ook verhogingsaanvragen die voldoen aan de in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden worden ingediend.

11.6.6 Ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid

Voor het vaststellen van de betaalbaarheid van de lening na ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid vervalt de werkelijke lastentoets voor leningen zonder NHG.

Daarnaast wordt het maatwerkformulier aangepast. De adviseur verklaart met het insturen van het verzoek en het (aangepaste) maatwerkformulier dat voor de gevraagde lening een positief advies is afgegeven.

Negatieve lastenruimte door renteverlaging

Deze maatwerkvariant is niet meer toegestaan.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	9
3	Visie	11
3.1	Doelgroep	12
3.2	Advies en bemiddeling	12
3.3	Begrijpelijke producten	13
3.4	Betaalbaar voor nu en in de toekomst	13
3.5	Lening(deel)	14
3.6	Leennormen, wettelijke uitzonderingen en maatwerk	14
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	16
4.1	Renteaanbod	16
4.2	Opvragen extra stukken	20
4.3	Toetsmoment	20
4.4	Bindend aanbod	20
4.5	Geldigheid stukken	21
4.6	Afrekenen en passeren	22
4.7	Digitale handtekening	22
4.8	Regulier of administratief beheer	22
4.9	Bijzonder beheer	23
4.10	Wet- en regelgeving	23

4.11	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	24
4.12	Tussentijdse aanpassing van de criteria	24
4.13	Privacy	24
4.14	Uitbrengen renteaanbod via de bevoegde adviseur	25
5	Klant	28
5.1	Klantonderzoek	28
5.2	Klantacceptatie	28
5.3	Identificatie en verificatie	32
5.4	Screening	35
5.5	Bron van middelen en/of herkomst van vermogen	36
5.6	Bijzondere activiteiten	37
5.7	Betalingsverloop	38
5.8	Hoofdelijk ontslag (OHA)	40
5.9	Toevoegen schuldenaar	41
5.10	Gevolgen voor de hypotheek na overlijden van een schuldenaar	42
6	Inkomen	46
6.1	Vast en bestendig inkomen	46
6.2	Soorten inkomensverklaringen	50
6.3	Inkomenscomponenten	52
6.4	Bijzonderheden bij inkomen	54
6.5	Inkomen uit onderneming	58
6.6	Uitkeringen	60
6.7	Overige inkomensbronnen	62

1	Inleiding	7	Financiële verplichtingen	67	9	Waardebepaling onderpand	99
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	7.1	Inleiding	67	9.1	Inleiding	99
3	Visie	7.2	Financiële verplichtingen	67	9.2	Taxatierapport	99
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	7.3	Leningen geregistreerd bij BKR	68	9.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	100
5	Klant	7.4	Restschuld met of zonder aanspraak op NHG (RN / RH)	70	9.4	Taxateur	101
6	Inkomen	7.5	Verplichtingen inzake een leasefiets	70	9.5	Hybride taxatie	102
7	Financiële verplichtingen	7.6	Niet acceptabele BKR-coderingen	70	9.6	Taxatie in opdracht van a.s.r.	104
8	Onderpand	7.7	Uitzonderingen	71	10	De financiering	106
9	Waardebepaling onderpand	7.8	BKR Buitenland	71	10.1	Inleiding	106
10	De financiering	7.9	Overige verplichtingen	73	10.2	Maximale verstrekking op inkomen (LTI-toets)	107
11	Uitzonderingen	7.10	Zakelijke verplichtingen	79	10.3	Maximale verstrekking op onderpand (LTV)	111
12	Vrijgave zekerheden	8	Onderpand	82	10.4	Minimale verstrekking	112
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	8.1	Algemeen	82	10.5	Overige bepalingen	113
14	Klantteam Hypotheken	8.2	Courantheid	82	10.6	Inbreng eigen middelen / aantonen beschikbaarheid eigen middelen	114
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	8.3	Bouwkundige staat	83	10.7	Bestedingsdoelen en fiscaliteiten	115
		8.4	Uitgesloten onderpanden	85	10.8	SVn Starterslening	118
		8.5	Vereniging van Eigenaren (VvE)	87	10.9	Schenken	118
		8.6	Acceptatiecriteria voor nieuwbouw	88	10.10	Bouwdepot	119
		8.7	Bijzondere onderpanden of constructies	90	10.11	Verduurzamen	123
		8.8	Wijziging juridische status	94	10.12	Overbruggen en dubbele maandlasten	125
		8.9	Verhuur	97	10.13	Verhuisregeling	131
		8.10	Schade	97	10.14	Verkoop bestaande woning gaat niet door	133
					10.15	Restschulden	133
					10.16	Garantie voor borgsom bij aankoop	135

1	Inleiding	10.17 Extra aflossen	135	14	Klantteam Hypotheken	167	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	10.18 Bereiken einde looptijd	137	14.1	Inleiding	167	
3		Visie		14.2	Nederlandse Schuldhulproute	167	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	11	Uitzonderingen	139	14.3	Schrijnende situaties	167
5		Klant	11.1	Inleiding	139	14.4	Inrichting van het Klantteam Hypotheken
6	Inkomen	11.2	Soorten uitzonderingen	139	14.5	Preventief beheer	169
7		Financiële verplichtingen	11.3	Wettelijke uitzonderingen	140	14.6	Selfservice (via de Mijn Hypotheek Omgeving)
8	Onderpand	11.4	Wanneer is sprake van een beleidsuitzondering?	140	14.7	Achterstanden beheer	174
9		Waardebepaling onderpand	11.5	Wanneer is sprake van maatwerk?	140	14.8	Bijzonder beheer
10	De financiering	11.6	Gedefinieerd maatwerk	143	14.9	Beheer restschulden	179
11		Uitzonderingen	11.7	Overig maatwerk	152	15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen
12	Vrijgave zekerheden	12	Vrijgave zekerheden	154	15.1	Inleiding	183
13		Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	158	15.2	Categorieën	184	
14	Klantteam Hypotheken	12.1	Onderpand	154	15.3	Klantcontact	184
15		Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	12.2	Gekoppeld product	156	15.4	Betalingsregelingen
		13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	158	15.5	Coaching	190
		13.1	Inleiding	158	15.6	Middelen voor klanten die niet mee willen werken	196
		13.2	Aanpassing tariefklasse	159	15.7	Middelen voor Bijzonder beheer	200
		13.3	Wijziging looptijd	159	15.8	Overige middelen	209
		13.4	Rentewijziging	160	15.9	Middelen ten behoeve van Restschuld beheer	210
		13.5	Omzettingen	162		Bijlage 1: Producten en doelgroepen	215
		13.6	Verzoek vervallen NHG	165		Bijlage 2: Activiteiten	221
						Bijlage 3 Overzicht van bestendige inkomsten	223
						Bijlage 4 Niet bestendige inkomsten	231

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

1 Inleiding

Deze a.s.r. Hypotheekgids bevat de belangrijkste criteria voor het verstrekken van nieuwe hypotheeklen, het beheer van bestaande hypotheeklen en de criteria voor klanten met betalingsproblemen (bijzonder beheer). In bijlage 1 is een beschrijving van de producten van a.s.r. opgenomen met de daarbij behorende doelgroepen.

De criteria in de Hypotheekgids zijn van toepassing op alle hypotheeklen die door a.s.r. en Aegon worden of zijn verstrekt en/of in beheer zijn genomen, ongeacht label of geldverstrekker.

Dat betekent dat waar a.s.r. wordt vermeld, (ook) Aegon moet worden gelezen. Wanneer expliciet a.s.r. of Aegon wordt bedoeld, wordt dit in de tekst aangegeven.

a.s.r. kent twee sub labels:

- a.s.r. WelThuis;
- a.s.r. DigiThuis.

Het beleid van het Aegon is gelijk aan dat van a.s.r. WelThuis, tenzij expliciet anders vermeld.

Daarnaast kent a.s.r. de producten Levensrentehypotheek, Startershypotheek en Verduurzamingshypotheek. Aegon kent deze producten niet. Overal waar gesproken wordt over deze producten, betreft dit dus (alleen) een a.s.r. hypotheek.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

De Hypotheekgids heeft als doel:

- Adviseurs te informeren over:
 - Het beleid op basis waarvan a.s.r. aanvragen en wijzigingsverzoeken beoordeelt;
 - Het proces en de beschikbare mogelijkheden bij betalingsachterstanden;
 - De producten en de daarbij behorende doelgroepen van a.s.r.
- Acceptanten en beoordelaars een overzicht te bieden van de criteria op basis waarvan aanvragen en wijzigingsverzoeken moeten worden beoordeeld;
- Overige belanghebbenden te informeren over de acceptatiecriteria en het beleid voor (bijzonder) beheer.

1	Inleiding	3	Visie	11
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	3.1	Doelgroep	12
		3.2	Advies en bemiddeling	12
3	Visie	3.3	Begrijpelijke producten	13
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	3.4	Betaalbaar voor nu en in de toekomst	13
		3.5	Lening(deel)	14
5	Klant	3.6	Leennormen, wettelijke uitzonderingen en maatwerk	14
6	Inkomen			
7	Financiële verplichtingen			
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

3 Visie

a.s.r. wil klanten de mogelijkheid bieden een passende woonruimte te kopen, door de klant te voorzien van een betaalbare hypotheek, met transparante voorwaarden. Daarnaast biedt a.s.r. de klant de mogelijkheid de woning te verduurzamen, een bestaande hypotheek te herfinancieren of (een deel van) de overwaarde op te nemen.

De ambitie van a.s.r. is om klanten in staat te stellen zorgeloos te wonen en goed geïnformeerd bewuste financiële keuzes te maken over hun hypotheek. Daarvoor ontwikkelt a.s.r. begrijpelijke en passende producten en kent a.s.r. een bijpassend distributiebeleid en efficiënte klantprocessen.

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

Uitgangspunt zijn de afspraken met de klant die vastliggen in:

- Het bindend aanbod inclusief het European Standardized Information Sheet (ESIS); én
- De algemene voorwaarden; én
- De hypotheekakte.

In het laatste door de klant geaccepteerde bindend aanbod staat welke versie van de algemene voorwaarden van toepassing is. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle lening(del)en binnen het contract inzake het desbetreffende onderpand.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Wanneer de klant in betalingsproblemen komt, zal a.s.r. de klant zo goed mogelijk bijstaan. a.s.r. informeert de klant – onder meer via de MijnHypotheek omgeving – over de mogelijkheden, maakt duidelijke afspraken met de klant en biedt waar mogelijk passende ondersteuning waarbij a.s.r. er nadrukkelijk naar streeft dat de klant in de woning kan blijven wonen. Indien nodig stuurt a.s.r. de klant door naar gespecialiseerde hulpverleners.

3.1 Doelgroep

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

3.2 Advies en bemiddeling

Een hypotheek is een complex financieel product met een lange looptijd. De keuzes die een klant maakt bij het afsluiten van een hypotheek en tijdens de looptijd hebben grote invloed op zijn financiële huishouding, nu en in de toekomst. Advies voorafgaand aan de verstrekking van een hypotheek helpt klanten om verstandige keuzes te maken voor een bij hun financiële situatie en wensen passende hypotheek. Daarom stelt a.s.r. hypotheekleningen bemiddeling en advies door een onafhankelijke adviseur als voorwaarde bij het verstrekken van nieuw of aanvullend hypothecair krediet². Voor het aanvragen van een Verduurzamingshypotheek is bij bestaande klanten geen advies noodzakelijk.

Bij een wijziging tijdens de looptijd van de hypotheek, kan sprake zijn van een bemiddelingsplicht. In dat geval is het proces bij a.s.r. hypotheekleningen zodanig ingericht dat het verzoek tot wijziging uitsluitend in behandeling wordt genomen als deze via de adviseur van de klant wordt ingediend. Wanneer a.s.r. bij mutaties tijdens de looptijd van de hypotheek voorafgaand advies verplicht stelt, zal a.s.r. uit bemiddeling door de adviseur afleiden dat voorafgaand advies heeft plaatsgevonden. Dit geldt ook bij het verstrekken van nieuw of aanvullend hypothecair krediet.

¹ Zie bijlage 1 van deze Hypotheekgids voor doelomschrijving en productlijnen

² Voor Aegon geldt dat enkele bestaande afspraken inzake "execution only" worden gerespecteerd.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

De klant maakt zelf met de adviseur afspraken over (de aard en diepgang van) de dienstverlening die hij afneemt van de adviseur en welke kosten daaraan verbonden zijn. Als a.s.r. voorafgaand advies als vereiste stelt, dan wordt dat in deze Hypotheekgids expliciet benoemd bij de desbetreffende mutatie. Door het verzoek voor de desbetreffende mutatie in te dienen verklaart de adviseur dat de klant daarover voorafgaand is geadviseerd.

3.3 Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting met a.s.r. aan. Daarom vindt a.s.r. het belangrijk dat een klant het product begrijpt en weet wat hij van a.s.r. kan verwachten en wat a.s.r. van hem verwacht. Daarom zijn het renteaanbod, het bindend aanbod, de algemene voorwaarden en overige correspondentie geschreven in begrijpelijke taal. In het renteaanbod van a.s.r. zijn diverse video's opgenomen met meer informatie over de verschillende aflosvormen, maar ook over de mogelijkheden die beschikbaar zijn wanneer de klant de betalingsverplichtingen niet na kan komen. Uiteraard is deze informatie ook terug te vinden op onze website en in de MijnHypotheek omgeving. a.s.r. streeft ernaar dat de informatie die wordt verstrekt volledig, correct en voor de klant en de adviseur begrijpelijk is. Bij vragen kan de adviseur contact opnemen met Deskaccountmanagement en/of de Servicedesk van a.s.r. voor een nadere toelichting.

3.4 Betaalbaar voor nu en in de toekomst

De criteria voldoen onder meer aan de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' (Trhk), daarnaast heeft a.s.r. zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen.

Mocht de klant in de toekomst de financieringslasten niet meer kunnen betalen, dan zal a.s.r. waar mogelijk de klant een passende oplossing bieden. Hiervoor beschikt a.s.r. over een breed scala aan mogelijkheden, waarbij het uitgangspunt is, dat de klant in zijn woning kan blijven wonen.

Deze mogelijkheden worden beschreven in hoofdstuk 15.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

3.5 Lening(deel)

Een lening is het bedrag dat de klant van a.s.r. leent. De lening heeft tenminste de volgende kenmerken:

- De hoofdsom (het geleende bedrag);
- De product-of hypotheekvorm (de aflossing);
- De looptijd;
- De contractrente/rentevaste periode;
- Een hypothecaire inschrijving³ (de zekerheid).

Een hypotheek kan bestaan uit verschillende leningen: de leningdelen.

In het bindend aanbod worden per lening(deel) de overeengekomen kenmerken benoemd.

3.6 Leennormen, wettelijke uitzonderingen en maatwerk

In de Hypotheekgids is een belangrijk deel van het acceptatie- en beheerbeleid vastgelegd. De standaard leennormen uit de Trhk worden daarbij als uitgangspunt gehanteerd, zijnde de normen voor Loan-to-Income (LTI) en Loan-to-Value (LTV) inclusief de in de Trhk beschreven wettelijke uitzonderingen.

Wanneer sprake is van een overschrijding van de LTI-norm, die niet als wettelijke uitzondering is beschreven in de Trhk, dan is het soms toch mogelijk om de gevraagde lening te verstrekken. Een dergelijke financiering valt dan onder maatwerk.

³ De hypothecaire inschrijving is van toepassing op alle leningen op contractniveau.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	16
	4.1 Renteaanbod	16
	4.2 Opvragen extra stukken	20
	4.3 Toetsmoment	20
	4.4 Bindend aanbod	20
	4.5 Geldigheid stukken	21
	4.6 Afrekenen en passeren	22
	4.7 Digitale handtekening	22
	4.8 Regulier of administratief beheer	22
	4.9 Bijzonder beheer	23
	4.10 Wet- en regelgeving	23
	4.11 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	24
	4.12 Tussentijdse aanpassing van de criteria	24
	4.13 Privacy	24
	4.14 Uitbrengen renteaanbod via de bevoegde adviseur	25
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

4.1 Renteaanbod

Na een positieve initiële toetsing doet a.s.r. de klant een renteaanbod. In het renteaanbod staat beschreven welke hypotheekrente de klant betaalt en welke documenten a.s.r. nodig heeft om de aanvraag te beoordelen. Na het uitbrengen van het renteaanbod heeft de aanvrager een termijn van 15 dagen om het renteaanbod te accepteren, door het aanbod te ondertekenen en te retourneren.

4.1.1 Vaststellen van het rentepercentage

Het moment van ontvangst van de aanvraag is bepalend voor het vaststellen van het rentepercentage. Binnen de acceptatietermijn van het renteaanbod kan voor hetzelfde onderpand één keer een nieuw renteaanbod worden aangevraagd. Het renteaanbod wordt dan uitgebracht, op basis van het rentebericht behorende bij de datum van het eerdere renteaanbod.

De totale hoofdsom mag dan niet meer dan € 50.000,- (inclusief overbruggingskrediet) toenemen ten opzichte van het eerder uitgebrachte renteaanbod.

Als een renteaanbod door de aanvrager is geaccepteerd, staat vast welk rentebericht door a.s.r. toegepast wordt⁴. Bij het uitbrengen van het bindend aanbod kunnen eventuele wijzigingen (niet zijnde het van toepassing zijnde rentebericht) worden verwerkt. Als sprake is van een ander onderpand, moet een nieuwe aanvraag worden ingediend.

Dat geldt ook als de hoofdsom met meer dan € 50.000,- (exclusief overbruggingskrediet) wordt verhoogd en de actuele rente hoger is dan de rente in het renteaanbod. Voor de nieuwe aanvraag geldt dan het rentebericht dat op het moment van ontvangst van de verhogingsaanvraag van toepassing was.

⁴ Voor de geldverstrekker a.s.r. geldt aanvullend de bepaling onder 4.1.2.

1	Inleiding	Als van een eerder uitgebracht renteaanbod de acceptatietermijn of de geldigheidstermijn is verlopen, of het uitgebrachte renteaanbod in een eerder stadium door de klant is afgewezen, dan geldt bij een nieuwe aanvraag het rentebericht van het moment van ontvangst van de nieuwe aanvraag.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	<i>a.s.r.-label</i>
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	De huidige tariefstructuur ⁵ van a.s.r. kent 2 tabellen voor 2 productgroepen:
5	Klant	<i>WelThuis label</i>
6	Inkomen	Het a.s.r. WelThuis label kent 6 tariefklassen: 1 tariefklasse voor NHG-hypotheke 5 tariefklassen voor hypotheke zonder NHG.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>DigiThuis label</i>
9	Waardebepaling onderpand	Het a.s.r. DigiThuis label kent 2 tariefklassen (beiden voor hypotheke zonder NHG).
10	De financiering	De <u>Verduurzamingshypotheek</u> kent 2 tariefklassen: 1 tariefklasse voor NHG 1 tariefklasse voor hypotheke zonder NHG.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	<i>Aegon-label</i>
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	De huidige tariefstructuur van Aegon kent 2 tabellen, namelijk een tabel voor annuïtair en lineair en een tabel voor overige hypotheekvormen. Beide tabellen kennen 8 tariefklassen, 1 voor NHG-hypotheke en 7 tariefklassen voor hypotheke zonder NHG.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

⁵ De tariefstructuur is in de loop van de jaren gewijzigd en blijkt uit het historisch rentebericht dat op de lening/het leningdeel van toepassing is.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Tariefklassen

De tariefklassen voor hypotheeken zonder NHG zijn gebaseerd op de verhouding tussen het bedrag van de lening en de marktwaarde van het onderpand. Dit wordt Loan-to-value (LTV) genoemd. Het rentepercentage is afhankelijk van:

- De gekozen hypotheekvorm; en
- De tariefklasse (gebaseerd op de netto hoofdsom); en
- De gekozen rentevaste periode.

De netto hoofdsom is de hoofdsom verminderd met de spaarwaarde van een gekoppeld opbouwproduct van a.s.r. of Aegon⁶. Voor het bepalen van de tariefklasse tellen de Verduurzamingshypotheek en het overbruggingskrediet niet mee.

4.1.2 Rentetypen

a.s.r. WelThuis en DigiThuis hypotheek:

De rente die de klant betaalt is de laagste van de rente in het renteaanbod of de rente op de datum van het bindend aanbod. De gehanteerde rente staat vermeld in het bindend aanbod.

Aegon hypotheek:

De rente die de klant betaalt is de door de klant geaccepteerde rente in het bindend aanbod.

Als de klant akkoord is gegaan met het renteaanbod, kan niet meer binnen de (verlengde) geldigheidstermijn worden gewijzigd van een vast tarief naar het variabele tarief. Wel kan de klant het geaccepteerde aanbod annuleren en een nieuw (rente)aanbod aanvragen. Aan het annuleren kunnen kosten verbonden zijn (zie 4.1.3). Van de ene vaste rentevaste periode naar een andere rentevaste periode is (binnen hetzelfde rentebericht) wel mogelijk. Ook kan gewijzigd worden van variabele rente naar vaste rente binnen hetzelfde rentebericht.

Let op: Voor de variabele rente geldt altijd de dagrente op het moment van passeren.

⁶ Bij Aegon telt ook de belegde waarde van een gekoppeld opbouwproduct mee.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

4.1.3 Geldigheid renteaanbod

Na ontvangst door a.s.r. blijft het door de klant geaccepteerde renteaanbod geldig tot 90 dagen na dagtekening van het geaccepteerde renteaanbod. Deze termijn wordt door a.s.r. automatisch eenmalig met 270⁷ dagen verlengd op het moment dat de oorspronkelijke geldigheid verstrijkt. De aanvrager wordt daarover geïnformeerd in het renteaanbod en bindend aanbod.

Als de klant geen gebruik wil maken van de automatische verlenging, dan moet dat uiterlijk 5 werkdagen voor het verstrijken van de geldigheidstermijn worden aangegeven. Het renteaanbod, of indien van toepassing het bindend aanbod, vervalt dan na het verstrijken van de geldigheidstermijn waarna het dossier wordt afgelegd.

Ook het verstrijken van de geldigheidstermijn van het bindend aanbod, zonder dat de daarin aangeboden hypotheek tot stand is gekomen, geldt als het annuleren van het aanbod door de klant.

Mocht de klant daarna alsnog kiezen voor een hypotheek van a.s.r. zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend, waarvoor het dan actuele rentebericht geldt.

Bereidstellingskosten

a.s.r. brengt bereitstellingskosten in rekening voor het (automatisch) verlengen van de geldigheidsduur van het renteaanbod als de dagrente op het moment van passeren bij de notaris hoger is dan de rente in het bindend aanbod. De bereitstellingskosten worden berekend per verlengde dag en bedragen 0,005% per dag over de volledige hoofdsom (met uitzondering van het overbruggingskrediet). De bereitstellingskosten worden verrekend bij het passeren door middel van een inhouding op de hoofdsom. Er worden geen bereitstellingskosten in rekening gebracht voor een overbruggingskrediet, een lening met een variabele rente of over leningdelen, waarop de verhuisregeling van toepassing is.

⁷ Voor DigiThuis geldt 90+90 dagen.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

4.2 Opvragen extra stukken

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

4.3 Toetsmoment

De beoordelaar beoordeelt of de ontvangen documenten voldoen aan de voorwaarden en of de informatie in de documenten aansluit op de informatie in het acceptatiesysteem. Alle ingediende stukken dienen in het Nederlands of in het Engels te zijn opgesteld.

Het toetsmoment ligt direct voor het moment waarop het bindend aanbod wordt uitgebracht.

Voorafgaand aan het moment van uitbrengen van het bindend aanbod toetst a.s.r. of aan alle criteria is voldaan.

Wanneer een nieuw bindend aanbod moet worden uitgebracht worden de aanvraag en de van toepassing zijnde documenten opnieuw getoetst op basis van de dan geldende criteria.

4.4 Bindend aanbod

Na het beoordelen en goedkeuren van alle stukken doet a.s.r. een bindend aanbod met het definitieve European Standard Information Sheet (ESIS), of wijst a.s.r. de aanvraag af. In het bindend aanbod stelt a.s.r. geen voorbehouden meer ten aanzien van de kredietwaardigheid van de klant en het te financieren onderpand. Handmatige aanpassingen op een bindend aanbod zijn niet toegestaan. In dat geval moet een nieuw bindend aanbod worden aangevraagd en door de klant worden getekend. Bijvoorbeeld als een eerder aangeboden overbruggingskrediet niet meer nodig is. Dit geldt niet voor correcties van of aanvullingen op een e-mailadres en/of een telefoonnummer. Bij het ondertekenen van het bindend aanbod, dient de klant het Burgerservicenummer (BSN) op te geven.

Door ondertekening van het bindend aanbod verklaart de aanvrager dat de aangeleverde gegevens en documenten juist en compleet zijn. Ook verklaart de aanvrager wijzigingen of veranderende omstandigheden die van invloed zijn op de aanvraag van de hypotheek tijdig voor het afgeven van het bindend aanbod door te hebben gegeven. Er geldt een wettelijke bedenktijd van 14 dagen na verstrekken van het bindend aanbod.

1	Inleiding	a.s.r. hypotheek heeft het recht om de verstrekte offerte in te trekken, de al gesloten overeenkomst van geldlening te ontbinden en de al verstrekte lening op te eisen als blijkt dat:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De gegevens bewust niet juist zijn verstrekt; en/of - De stukken bewust niet juist en volledig zijn aangeleverd; en/of - Een wijziging in de gegevens vóór het afgeven van het bindend aanbod bewust niet tijdig is doorgegeven.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Annuleringskosten</i> Als de klant een aanvraag annuleert nadat hij het bindend aanbod heeft geaccepteerd (getekend geretourneerd), dan brengt a.s.r. 1% annuleringskosten in rekening over de volledige hoofdsom. Annuleringskosten zijn niet van toepassing als de koop van de woning niet doorgaat en worden niet berekend over het overbruggingskrediet, een lening met een variabele rente en bij het toepassen van de verhuisregeling.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	4.5 Geldigheid stukken De geldigheid van de stukken wordt bepaald aan de hand van de datum waarop het <u>bindend aanbod</u> wordt uitgebracht. Op het moment van het uitbrengen van een bindend aanbod mogen de werkgeversverklaring, de salarisstrook, het “mijn pensioen overzicht”, een schuldenoverzicht van Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) en het bericht van Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) niet ouder zijn dan 3 maanden. De <u>inkomensverklaring</u> , de perspectiefverklaring en het <u>taxatierapport</u> ⁸ mogen niet ouder zijn dan 6 maanden en een <u>bouwkundig rapport</u> niet ouder dan 12 maanden.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	Wanneer sprake is van een lopende pensioenuitkering mag de acceptant bij een lening zonder NHG uitgaan van een pensioenoverzicht van maximaal 12 maanden oud.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Een werkgeversverklaring dient digitaal te worden ingevuld. Het actuele model werkgeversverklaring is beschikbaar op de website van NHG (www.nhg.nl).
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

⁸ Hierbij is de waardepeildatum van het taxatierapport leidend

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

4.6 Afrekenen en passeren

Na de goedkeuring van het bindend aanbod door de klant worden de benodigde stukken naar de notaris gestuurd.

De notaris stuurt a.s.r. een concept van de hypotheekakte en een concept nota van afrekening toe en vraagt tijdig - vóór passeren - de benodigde gelden op. De definitieve bedragen worden via een afrekening doorgegeven aan de notaris en het bedrag wordt tijdig overgemaakt naar de derdengeldenrekening van de notaris.

De notaris verzoekt de klant om het benodigde bedrag aan eigen middelen vóór passeren over te maken op de derdengeldenrekening.

Na passeren stuurt de notaris aan de klant en a.s.r. de definitieve hypotheekakte.

4.7 Digitale handtekening

Daar waar een handtekening van de klant is vereist, is ook een digitale handtekening toegestaan⁹.

Onder een digitale handtekening wordt verstaan:

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

4.8 Regulier of administratief beheer

Onder regulier of administratief beheer wordt verstaan alle administratieve werkzaamheden gedurende de gehele looptijd van een hypotheek (inclusief de administratieve afhandeling van een eventuele restschuld).

⁹ Het is mogelijk dat een notaris de digitale handtekening niet accepteert.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

De beheerwerkzaamheden starten direct na finaal akkoord door de acceptant met het notaristraject en de uitbetaling van de lening en duren voort tot en met de volledige aflossing van de lening en roeyement van het hypotheekrecht. Het administratief beheer van de totale hypotheekportefeuille is door a.s.r. hypotheken uitbesteed aan Stater.

Eventuele uitzonderingen op de beheercriteria kunnen door Stater worden voorgelegd aan a.s.r. via E-geldgevers.

4.9 Bijzonder beheer

Naast regulier of administratief beheer kent a.s.r. ook bijzonder beheer. Bijzonder beheer richt zich op klanten met een (potentiële) betalingsachterstand. Binnen bijzonder beheer speelt het contact met de klant een cruciale rol.

Bijzonder beheer is onderverdeeld in:

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

Deze onderdelen worden verder toegelicht in hoofdstuk 14 en 15.

4.10 Wet- en regelgeving

a.s.r. hypotheken is gebonden aan verschillende wettelijke kaders, waaronder:

- Wet op het financieel toezicht (Wft);
- Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft);
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen (GHF);
- Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk);
- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG);
- Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo);
- Sanctiewet 1977;

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- Regeling toezicht Sanctiewet 1977;
- Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële instellingen.

Hierbij sluit a.s.r. zoveel mogelijk aan bij de voor bancaire investeerders relevante criteria zoals voorgeschreven door de European Banking Authority (hierna EBA) in de EBA-Guidelines. Voor een beschrijving van de definities en verantwoordelijkheden met betrekking tot de EBA-Guidelines wordt verwezen naar het separate beleidsstuk.

4.11 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor financieringen met NHG wordt, voor de actuele Voorwaarden en Normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW), verwezen naar de website van NHG.

Let op: Indien een lening onder Voorwaarden en Normen van NHG kan worden verstrekt, maar niet past binnen de criteria van a.s.r., wordt de lening afgewezen of het verzoek door a.s.r. geweigerd.

4.12 Tussentijdse aanpassing van de criteria

Het acceptatiebeleid kan door a.s.r. te allen tijde tussentijds worden aangepast. Adviseurs worden hierover tijdig geïnformeerd.

4.13 Privacy

4.13.1 Verwerking van persoonsgegevens

Op de verwerking van de persoonsgegevens zijn het "Privacy beleid a.s.r. Nederland" en de "Gedragscode Verwerking Persoonsgegevens Financiële Instellingen" van toepassing, zie asr.nl/privacy.

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

Voor de correspondentie met de adviseur, waaronder het ontvangen en verzenden van informatie, wordt (zo veel mogelijk) gebruik gemaakt van HDN.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bij een NHG-financiering deelt a.s.r. hypotheeken met NHG alleen de noodzakelijke gegevens. Indien door NHG bijzondere persoonsgegevens worden opgevraagd, dan is een door de klant ondertekend toestemmingsformulier vereist, waarin expliciet beschreven is wat het doel is van de verwerking van deze gegevens door NHG (bijvoorbeeld 'beoordelen aanspraak op de kwijtscheldingsregeling' of 'beoordelen mogelijkheid tot woningbehoud'). Een standaard toestemmingsformulier is verkrijgbaar op de website¹⁰ van NHG.

Door a.s.r. worden geen gegevens verwerkt over de gezondheid van de klant. Als deze gegevens voor de beoordeling van de hypotheekaanvraag noodzakelijk zijn, zal de klant aan a.s.r. toestemming moeten verlenen om deze gegevens te verwerken. Gegevens over de gezondheid van de klant worden alleen met NHG gedeeld als de klant daar toestemming voor gegeven heeft via het toestemmingsformulier van NHG.

4.13.2 Burger Service Nummer (BSN)

Het Burger Service Nummer wordt opgevraagd in het bindend aanbod zodat a.s.r. aan haar wettelijke verplichting ten aanzien van de belastingdienst kan voldoen. Het BSN wordt pas na ontvangst van het bindend aanbod door a.s.r. verwerkt.

4.14 Uitbrengen renteaanbod via de bevoegde adviseur

Een a.s.r. hypotheek wordt uitsluitend verstrekt via advies en bemiddeling door een onafhankelijk adviseur. Zelf geeft a.s.r. hypotheeken geen advies.

Met het indienen van een hypotheekaanvraag wijst de klant een adviseur aan, die namens hem bevoegd is om de belangen van de klant te behartigen.

Wanneer de klant gedurende het aanvraagproces of de looptijd van de hypotheek kiest voor een andere adviseur, zal de klant dit middels een intermediairswijziging aan a.s.r. doorgeven.

¹⁰ www.nhg.nl/privacy

1	Inleiding	Een klant kan via slechts één adviseur een aanvraag indienen. Wanneer van verschillende adviseurs een aanvraag wordt ontvangen voor dezelfde aanvrager, wordt de aanvrager verzocht te verklaren welke adviseur bevoegd is om namens hem de aanvraag in te dienen. Dit geldt ook wanneer na het uitbrengen van een renteaanbod door a.s.r. een andere adviseur een nieuwe aanvraag doet voor dezelfde aanvrager.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Er hoeft geen verklaring te worden opgevraagd wanneer het eerder uitgebrachte renteaanbod: - niet geaccepteerd is binnen de geldigheidsduur van 2 weken; - wel geaccepteerd is, maar de geldigheidsduur (na automatische verlenging) is verlopen.
5	Klant	
6	Inkomen	Bij een aanvraag voor een verhoging wordt de totale hypotheek automatisch op naam van de adviseur gezet die de verhogingsaanvraag indient. Eventuele doorlopende provisie voor de oorspronkelijke lening loopt, uiterlijk totdat de lening is afgelost, door bij de oorspronkelijke adviseur.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	Wanneer de adviseur van de hypotheekaanvraag voor de aankoop van een nieuwe woning een andere is dan de adviseur van de hypotheek voor de bestaande woning, is geen intermediairswijziging benodigd.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	5	Klant	28
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	5.1	Klantonderzoek	28
3	Visie	5.2	Klantacceptatie	28
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	5.3	Identificatie en verificatie	32
5	Klant	5.4	Screening	35
6	Inkomen	5.5	Bron van middelen en/of herkomst van vermogen	36
7	Financiële verplichtingen	5.6	Bijzondere activiteiten	37
8	Onderpand	5.7	Betalingsverloop	38
9	Waardebepaling onderpand	5.8	Hoofdelijk ontslag (OHA)	40
10	De financiering	5.9	Toevoegen schuldenaar	41
11	Uitzonderingen	5.10	Gevolgen voor de hypotheek na overlijden van een schuldenaar	42
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5 Klant

5.1 Klantonderzoek

Voordat a.s.r. een relatie met een klant aan gaat, doet a.s.r. een klantonderzoek. Hiermee brengt a.s.r. integriteitsrisico's zoals witwassen, terrorismefinanciering, corruptie en fraude in kaart. Dit stelt a.s.r. in staat een juiste afweging te maken of a.s.r. de klant wil accepteren.

5.2 Klantacceptatie

Een klant kan door a.s.r. hypotheek worden geaccepteerd, wanneer wordt voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- Elke aanvrager (en indien van toepassing medebewoner) moet voor a.s.r. acceptabel zijn;
- Elke aanvrager is een natuurlijk persoon. Voor een rechtspersoon kan geen financiering worden aangevraagd (en een rechtspersoon kan geen schuldenaar zijn);
- Het (toets)inkomen van maximaal 2 schuldenaren wordt meegenomen bij de beoordeling van de betaalbaarheid;
- De maandelijkse rente- en aflossingsverplichtingen dienen te worden geïncasseerd van een IBAN-rekening binnen de Single Euro Payments Area (SEPA), die op naam staan van de aanvrager(s);
- Elke aanvrager is handelingsbekwaam, meerderjarig en staat niet (al dan niet vrijwillig) onder curatele, bewindvoering of budgetbeheer;
- De aanvrager(s) mogen (inclusief de te financieren woning) gezamenlijk maximaal 3 panden in eigendom hebben. Eén losse - bij de woning horende garagebox - telt daarbij niet mee voor het bepalen van dit maximum.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.2.1 Nationaliteit en identiteitsbewijs

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

- De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of;
- De nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of;
- Een andere nationaliteit dan genoemd. In dit geval moet er uit een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker blijken dat sprake is van:
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of;
- Een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of;
- Een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of;
- Een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de zin van artikel 3.5 van het Vreemdelingenbesluit.

Type verblijfsvergunning	Toelichting	Debiteur toegestaan
I	Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een niet tijdelijk verblijfsdoel	Ja
	Verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een tijdelijk verblijfsdoel	Ja, maar het inkomen wordt niet meegenomen.
II	Verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd	Ja
III	Verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd	Nee
IV	Verblijfsvergunning asiel voor onbepaalde tijd	Ja
V	Verblijfsvergunning voor langdurig ingezetene	Ja
EU/EER	Verblijfsdocument voor gemeenschapsonderdaan	Ja
Familieleden EU/EER	Verblijfsvergunning voor familieleden van gemeenschapsonderdaan	Ja

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Type verblijfsvergunning	Toelichting	Debiteur toegestaan
Type Article 50	Verblijfsvergunning voor (familieleden van) personen met de nationaliteit van het Verenigd Koninkrijk die vallen onder het Withdrawal Agreement	Ja, maar alleen als uit het verblijfsdocument blijkt dat sprake is van permanent / duurzaam verblijf

Wanneer de verblijfsvergunning op het moment van beoordelen binnen 3 maanden verloopt, dient de verlenging daarvan te worden aangetoond door middel van een nieuwe verblijfsvergunning of een bevestigingsbrief van IND. Wanneer de verlenging niet kan worden aangetoond, wordt het inkomen van de desbetreffende aanvrager niet meegenomen in het toetsinkomen.

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

5.2.2 Hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner

Iedere eigenaar van het onderpand moet - ongeacht de omvang van het aandeel - de woning (gaan) bewonen en zowel het bindend aanbod als de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar ondertekenen.

a.s.r. vindt het belangrijk dat een klant de hypotheeklasten zelfstandig kan dragen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van derden. Daarom accepteert a.s.r. geen (nieuwe) constructies waarbij derden hoofdelijk medeschuldenaar zijn (of worden), maar geen eigenaar of bewoner. Een bestaande lening, die op basis van hoofdelijke medeschuldnaarstelling van derden is verstrekt, kan niet worden verhoogd. Het inkomen van deze personen wordt bij de beoordeling van de aanvraag niet meegenomen in de inkomenstoets.

1	Inleiding	Een inwonende persoon die geen eigenaar is of wordt, ondertekent een ontruimingsverklaring van a.s.r. en verleent hiermee tevens toestemming voor een <u>BKR-toets</u> (inclusief aanvullende integriteitstoetsen). Wanneer a.s.r. de ontruimingsverklaring niet getekend retour ontvangt, kan geen BKR-toets worden uitgevoerd en wordt de aanvraag afgewezen.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	Van een inwonend persoon die geen schuldenaar is of wordt, wordt geen kopie identiteitsbewijs in het dossier vastgelegd.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Familieverbanden (bijvoorbeeld: ouder en kind of samenwonende broers en zussen) zijn toegestaan, maar alleen wanneer de aanvragers zowel eigenaar, schuldenaar als bewoner zijn of worden, met een maximum van 2 schuldenaren.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

5.2.3	Echtscheiding of relatiebeëindiging	Indien sprake is van een echtscheidingsprocedure of wanneer één van de partners in het verleden is gescheiden dan dient dit bij het indienen van een aanvraag of wijzigingsverzoek aan a.s.r. te worden gemeld. Bij een echtscheiding kan pas een <u>bindend aanbod</u> worden uitgebracht nadat deze is ingeschreven in het register van de Burgerlijke Stand. Uit de echtscheidingsbescheiden moet blijken dat de alimentatie vaststaat. De echtscheidingsovereenkomst moet door beiden ondertekend zijn.
		Echtscheidingsstukken worden opgevraagd tot en met 12 jaar na de datum waarop de echtscheiding is ingeschreven in het echtscheidingsregister.
		Na 12 jaar zal bij aanvragen met NHG de meest recente aangifte IB worden opgevraagd om vast te stellen of nog sprake is van een alimentatieplicht. Indien nodig kan de klant de echtscheidingsstukken bij de rechtbank opvragen. Voor leningen zonder NHG worden na 12 jaar alleen stukken opgevraagd wanneer uit de aanvraag een alimentatieverplichting blijkt.
		Als op het moment van beëindiging van het samenwonen sprake was van gezamenlijk eigendom van een woning moet een notariële leveringsakte of akte van verdeling aangeleverd worden.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Voor een “Scheiding van tafel en bed” (ingeschreven in het huwelijksgoederenregister) gelden dezelfde criteria als bij echtscheiding (ingeschreven in registers van de burgerlijke stand).

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand of huwelijksgoederenregister¹¹
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)
- IB-aangifte (ingeval van een echtscheiding > 12 jaar)
- Bewijs van inschrijving echtscheiding

5.3 Identificatie en verificatie

De basis voor het klantenonderzoek door a.s.r. hypotheek is de identificatie en verificatie van de identiteit van de klant. Deze beide onderdelen zijn verplicht voor a.s.r. hypotheek en vormen de basis voor diverse kredietwaardigheid- en integriteitstoetsen en voor de toetsing aan de sanctie- en terrorismelijsten.

Bij het identificeren verstrekt de klant gegevens over zijn identiteit. Bij het verifiëren van de identiteit wordt vastgesteld of de opgegeven identiteit overeenkomt met de werkelijke identiteit.

¹¹ Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek. De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (OMD)

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.3.1 Verificatie van de identiteit

De identiteit van een klant wordt geverifieerd aan de hand van documenten, gegevens of inlichtingen uit betrouwbare en onafhankelijke bron, met inbegrip van, voor zover beschikbaar, elektronische identificatiemiddelen. Documenten waarvan de betrouwbaarheid niet is vast te stellen, worden in geen geval geaccepteerd.

a.s.r. hypotheek ziet de klant nooit face-to-face, waardoor een zelfstandige identificatie en verificatie, bijvoorbeeld door het verifiëren van de identiteit aan de hand van fysieke documenten zoals een kopie paspoort of ID-bewijs, niet mogelijk is. a.s.r. hypotheek heeft op dit moment ook geen mogelijkheid voor elektronische identificatie en verificatie, bijvoorbeeld via DigID. Daarom maakt a.s.r. hypotheek gebruik van afgeleide identificatie en verificatie.

5.3.2 Afgeleide identificatie en verificatie

Afgeleide identificatie¹²

De identificatie van de klant vindt plaats via de adviseur. Van de adviseur wordt verwacht dat deze op grond van eigen beleid, en op basis van de Wwft vereisten, de klant zal identificeren en de identiteit van de klant zal verifiëren.

Via de adviseur vraagt a.s.r. hypotheek de benodigde identificerende gegevens conform de Wwft op bij de klant.

Deze kan de klant aanleveren middels de volgende documenten/bronnen:

- Een kopie van een geldig identiteitsbewijs;
 - een geldig Nederlands paspoort of identiteitskaart;
 - een geldig EU- of EER paspoort, identiteitskaart;
 - een geldig vreemdelingendocument.

¹² Wanneer gebruik wordt gemaakt van brondata is een ID-bewijs niet noodzakelijk.

1	Inleiding	De identificerende gegevens worden – na controle door de adviseur – samen met de aanvraag aangeleverd.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	In sommige situaties ontvangt a.s.r. hypotheek de identificerende gegevens rechtstreeks van de klant, zonder tussenkomst van een adviseur. Dit kan gelden bij de volgende processen:
3	Visie	- Een hypotheekaanvraag binnen het label DigiThuis;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Een hypotheek aanvraag waarbij gebruik wordt gemaakt van brondata ontsluiting;
		- Binnen de werkstroom <u>Service op Maat</u> (indien daar een nieuwe klant wordt geaccepteerd);
		- Bij het overlijden van de schuldenaar (identificatie en verificatie van erven).
5	Klant	In dat geval controleert a.s.r. de documenten.
6	Inkomen	<i>Afgeleide verificatie</i>
7	Financiële verplichtingen	De verificatie van de identiteit vindt altijd plaats bij een notaris die door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) is erkend, middels een hypotheekakte of andere notariële akte. Daarbij wordt door a.s.r. hypotheek gecontroleerd of de identificerende gegevens in de notariële akte overeenkomen met de gegevens die door de klant, al dan niet via de adviseur, zijn aangeleverd aan a.s.r. hypotheek.
8	Onderpand	De datum van verificatie van de identiteit is de datum waarop de notaris de identiteit van de klant heeft geverifieerd. Over het algemeen is dit de passeerdatum van de hypotheekakte.
9	Waardebepaling onderpand	Indien de identificerende gegevens in de notariële akte afwijken van de gegevens die de klant, al dan niet via de adviseur, heeft aangeleverd doet a.s.r. hypotheek nader onderzoek om de ware identiteit van de aanvrager vast te stellen. Indien de notariële akte met een volmacht is getekend dan doet a.s.r. hypotheek nader onderzoek naar de gevolmachtigde die namens de klant de notariële akte heeft getekend.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	5.3.3 Verificatie aan de hand van andere gegevens
14	Klantteam Hypotheken	Aanvullend op het identiteitsbewijs kan verificatie van de identiteit ook plaatsvinden aan de hand van andere documenten, mits deze afkomstig zijn uit een betrouwbare en onafhankelijke bron. Een loonstrook of koopakte volstaat daarom niet. Documenten die wel volstaan zijn bijvoorbeeld een uitdraai van www.mijnuwv.nl met echtheidscertificaat, een originele brief van de Belastingdienst of gerechtelijke gegevens.
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.3.4 Digitale Identificatie/ verificatie via mijnoverheid.nl

Via de applicatie a.s.r. 'aanvraagversneller' logt de klant met zijn DigiD-code in op www.mijnoverheid.nl. Hier worden de identificerende gegevens opgehaald die benodigd zijn voor het klantonderzoek.

Verificatie vindt plaats doordat de klant beschikt over (en controle heeft over) de inloggegevens (inlognaam, password en extra veiligheidscode) voor DigiD.

Omdat a.s.r. alle gegevens van het geldige identiteitsbewijs nu vanuit een onafhankelijk bron ontvangt, zal a.s.r. geen los identiteitsbewijs meer opvragen¹³.

5.4 Screening

Screening van aanvragers vindt plaats bij:

Kredietrisico:

- Stichting Bureau Krediet Registratie (BKR);
- Kadaster;
- Kamer van Koophandel.

Integriteitsrisico:

- Verificatie Informatie Systeem (VIS);
- Stichting Fraudepreventie Hypotheken (SFH);
- Europese sanctielijsten en de sanctielijst van de Verenigde Naties (VN-Sanctielijst);
- Nationale terrorismelijst;
- Office of Foreign Assets Control/Specially Designated Nationals-lijst (OFAC/SDN-lijst);
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP).

¹³ Dit is (vooralsnog) alleen mogelijk bij de DigiThuis hypotheek

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.5 Bron van middelen en/of herkomst van vermogen

a.s.r. doet in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) risico-gebaseerd onderzoek naar de bron van middelen en herkomst van vermogen. Onderzoek naar de bron van middelen is noodzakelijk om te kunnen vaststellen of de ingebrachte middelen op legitieme wijze door de klant zijn verkregen. Voor de bron van middelen hanteert a.s.r. bij de klantacceptatie de volgende definities:

- Bron van de middelen die wordt gebruikt voor de betaling van de reguliere maandelijkse verplichting (rente en/of aflossing), oftewel de inkomstenbron (salaris, winst uit onderneming, uitkering etc.).
- Bron van de eigen middelen die bij aanvang van de hypotheek worden ingebracht (bij de notaris), bijvoorbeeld eigen middelen die noodzakelijk zijn voor de aankoop van de woning.

a.s.r. vraagt in het acceptatietraject standaard documenten op om de inkomstenbron aan te tonen. Ten aanzien van de inkomstenbron wordt door de acceptant scherp gelet op risico indicatoren. Voorbeelden hiervan zijn:

- Inkomen versus leeftijd, beroep, ervaring;
- Recente dienstverbanden;
- Risicovolle (zakelijke) activiteiten;
- Complexe ondernemingsstructuren bij ondernemers;
- Mogelijke fraudeleuze documenten.

Voor de inbreng van eigen middelen vraagt a.s.r. in bepaalde gevallen om de (legitimiteit van de) herkomst aan te tonen door middel van een verklaring en een bewijsstuk die deze verklaring ondersteunt. De acceptant zal aan de hand van de aangeleverde stukken beoordelen of de middelen die ingebracht worden legitiem zijn. Wanneer onduidelijk is wat de herkomst is, vraagt a.s.r. aanvullende stukken op. Wanneer de acceptant twijfelt aan de legitimiteit of wanneer de middelen bijvoorbeeld een link hebben met een hoog-risico land, dan leidt dit tot het uitvoeren van verscherpt klant-onderzoek door een Customer Due Diligence (CDD) analist.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen**

Naast het risico gebaseerde onderzoek naar de bron van middelen doet a.s.r. onderzoek naar de herkomst van het vermogen van de klant in de volgende situaties:

- De klant is een Politically Exposed Person (PEP);
- Er is twijfel of onduidelijkheid over de bron van middelen.

Dat doet a.s.r. door bij de klant, naast de opgevraagde bewijsstukken in relatie tot de bron van middelen, aanvullend onderzoek te doen om de plausibiliteit van de middelen en het (gehele) vermogen te beoordelen in relatie tot het klantbeeld.

Ook gedurende de looptijd van de hypotheek doet a.s.r. risico gebaseerd onderzoek naar de bron van middelen en/of herkomst van vermogen. Bijvoorbeeld naar aanleiding van een extra aflossing op de hypotheek, betalingen op betalingsachterstanden, betalingen van onbekende personen of wanneer blijkt dat de klant een PEP is geworden. In dat geval neemt a.s.r. rechtstreeks contact op met de klant.

5.6 Bijzondere activiteiten

Op basis van de verplichtingen voor a.s.r. op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) doet a.s.r. risico gebaseerd klantonderzoek naar de bron van middelen. Dit betekent dat hoe groter het risico is (op bijvoorbeeld witwassen), hoe diepgaander het klantonderzoek is om te bepalen of het risico acceptabel is. a.s.r. sluit op voorhand geen activiteiten en sectoren uit, tenzij deze evident niet legitiem zijn. Van bepaalde activiteiten en sectoren heeft a.s.r. echter beoordeeld dat er een verhoogd risico geldt welke om extra aandacht vraagt. Niet alleen bij acceptatie van de hypotheek, maar ook tijdens de looptijd. Dit zijn bijvoorbeeld sectoren waar veel contant geld wordt gebruikt (cash-intensief zijn) of waar een verhoogd risico bestaat op witwassen of financieren van terrorisme.

1 Inleiding	Enkele voorbeelden zijn (niet limitatief):
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	- Coffeeshops;
3 Visie	- Nagelstudio's;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Handel verhuur of handel in onroerend goed (commercieel vastgoed);
5 Klant	- Gokhallen;
6 Inkomen	- Tweedehands autohandel;
7 Financiële verplichtingen	- Kunstgaleries;
8 Onderpand	- Paardenhandel;
9 Waardebepaling onderpand	- Wasserettes;
10 De financiering	- Beluizen/gsm-shops;
11 Uitzonderingen	- Exploitanten van relaxbedrijven of seksindustrie;
12 Vrijgave zekerheden	- Juweliers en diamantairs;
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Professionele sportbeoefening;
14 Klantteam Hypotheken	- (Impresariaat/managers van) artiesten;
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	- Handel in cryptocurrencies;
	- Geldwisselkantoren / Money transfer-kantoren.
	a.s.r. doet daarom ten aanzien van zelfstandig ondernemers altijd onderzoek naar de Standaard Bedrijfsindingscode (SBI-code), die voor ondernemingen zijn vastgelegd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Daarnaast doet a.s.r. onderzoek of de feitelijke activiteiten van de onderneming overeenkomen met deze SBI-code. Bij een indicatie van een verhoogd risico doet a.s.r. verscherpt klantonderzoek. Ook een loondienstverband in een zogenoemde verhoogd risico sector kan aanleiding zijn voor nader (verscherpt) onderzoek.
	5.7 Betalingsverloop
	Een achterstand op een lopende a.s.r. hypotheek is een indicatie voor structurele betalingsproblemen. Daarom wordt als onderdeel van de beoordeling van een hypotheekaanvraag of een verzoek <u>ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)</u> het betalingsverloop van de lening getoetst.

1	Inleiding	De acceptant vraagt daarvoor in de volgende gevallen advies bij het Klantteam (Bijzonder beheer):
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Er is sprake van een actuele achterstand; - Er was de 12 maanden voorafgaand aan het verzoek sprake van een achterstand langer dan 14 dagen; - De incasso van de maandtermijn is de afgelopen 12 maanden vaker dan 2 keer mislukt.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Het Klantteam adviseert “neutraal” wanneer op basis van de informatie in het klantdossier: - geen reden is om de aanvraag of het verzoek op grond van het betalingsverloop te blokkeren; óf - het verzoek bijdraagt aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen van de klant.
5	Klant	
6	Inkomen	Wanneer het Klantteam “neutraal” adviseert, wordt het verzoek op basis van de reguliere acceptatiecriteria door de acceptant beoordeeld.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	Het Klantteam adviseert “negatief” wanneer: - De klant niet meewerkt (of heeft gewerkt) aan een oplossing voor de achterstand; - Het team op basis van de vastgestelde oorzaak verwacht dat de betalingsproblemen niet tijdelijk van aard zijn (dat wil zeggen niet binnen een maand zijn opgelost); - Het verzoek niet bijdraagt aan een structurele oplossing van de betalingsproblemen.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	Het advies van het Klantteam is leidend en zal worden vastgelegd in het dossier. De acceptant zal het verzoek vervolgens afwijzen.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.8 Hoofdelijk ontslag (OHA)

5.8.1 Inleiding

Bij een (echt)scheiding of beëindiging van samenwonen kan voor bestaande klanten hoofdelijk ontslag voor één van de partners worden aangevraagd. Dit verzoek dient altijd via een adviseur plaats te vinden. Naar aanleiding van deze aanvraag beoordeelt a.s.r. of de lening, na het hoofdelijk ontslag, betaalbaar is voor de partner die in de woning blijft wonen. Hiervoor wordt op basis van de standaard leennormen (inclusief de wettelijke uitzonderingen) zoals beschreven in de Trhk getoetst of sprake is van verantwoorde hypotheekverstrekking.

Als wordt voldaan aan elk van de volgende voorwaarden stemt a.s.r. in met een verzoek tot OHA:

- Alle hoofdelijk schuldenaren stemmen in met het OHA-verzoek;
- De blijvende klant is reeds hoofdelijk schuldenaar, eigenaar en bewoner van de woning;
- De uitkomst van de inkomenstoets is positief;
- De toets van het betalingsverloop is niet negatief;
- De akte OHA wordt door beide hoofdelijk schuldenaren bij de notaris ondertekend;
- De vertrekkende klant verlaat de woning duurzaam. Het is voor leningen met en zonder NHG toegestaan dat de ex-partner na het toekennen van het ontslag tijdelijk (tijdens het zoeken naar een geschikte woonruimte) in de woning blijft wonen. De vertrekkende partner moet dan wel een ontruimingsverklaring ondertekenen.

Een verzoek tot OHA op basis van de standaard leennormen wordt niet toegekend:

- Voor een deel van de hypotheek (a.s.r. verleent uitsluitend OHA voor de gehele hypotheek);
- Wanneer sprake is van een overbruggingskrediet. Het overbruggingskrediet zal eerst afgelost moeten worden.

Alleen wanneer de adviseur een positief advies heeft verstrekt aan de blijvende partner wordt een aanvraag voor maatwerk in behandeling genomen. De essentie van dit advies moet zijn dat de adviseur van oordeel is dat de blijvende partner de hypotheeklasten in zijn eentje kan dragen en dat dit naar zijn professionele oordeel ook verstandig is.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

5.8.2 Substitutie van de schuldenaar

Er is sprake van substitutie wanneer naast de achterblijvende schuldenaar een nieuwe partner als hoofdelijk schuldenaar wordt toegevoegd, waarbij de nieuwe partner tevens mede-eigenaar en bewoner wordt. Indien de nieuwe partners gezamenlijk voldoen aan de actuele acceptatiecriteria, waaronder de standaard inkomens-toets, wordt hoofdelijk ontslag verleend, zodra de nieuwe partner als hoofdelijk schuldenaar is toegevoegd. Bij substitutie is maatwerk niet toegestaan.

Substitutie is niet toegestaan bij de Levensrente hypotheek.

5.8.3 Verzoek tot hoofdelijk ontslag binnen 12 maanden

Indien klanten binnen 12 maanden na passeren een verzoek doen tot OHA van de vertrekkende partner, toetst a.s.r. – om misbruik te voorkomen – de betaalbaarheid van de blijvende partner uitsluitend op de standaard inkomenstoets. Bij een familieband geldt hetzelfde gedurende een periode van 36 maanden.

5.8.4 Gekoppeld product

Wanneer sprake is van een gekoppeld product op naam van de ex-partner, moet de waarde van dit product worden afgelost op het desbetreffende leningdeel óf worden meegenomen naar een nieuwe hypotheek,

5.9 Toevoegen schuldenaar

Wanneer - bijvoorbeeld bij een verhoging van de hypotheek - het inkomen van de partner van de klant nodig is voor de betaalbaarheid van de hypotheek, dan wordt de partner (voor de gehele lening) toegevoegd als extra schuldenaar, wanneer wordt voldaan aan de actuele acceptatiecriteria.

Het toevoegen van een schuldenaar is niet toegestaan bij de Levensrente hypotheek.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Alleen voor leningen zonder NHG kan bij het toevoegen van een nieuwe geldnemer ervoor worden gekozen dat de nieuwe geldnemer wel hoofdelijk schuldenaar en bewoner maar geen eigenaar wordt. De adviseur zal de nieuwe geldnemer wijzen op de risico's en de medeschuldenaar een verklaring laten tekenen, waaruit blijkt dat de risico's zijn uitgelegd en de nieuwe schuldenaar deze risico's aanvaardt.

Als de uitkomst van de beoordeling daarvan reden is om de integriteit van de extra schuldenaar in twijfel te trekken, dan dient het toevoegen van de extra schuldenaar te worden afgewezen.

5.10 Gevolgen voor de hypotheek na overlijden van een schuldenaar

5.10.1 Informatie inzake overlijden

Voorafgaand aan het afsluiten van de hypotheek dient de adviseur met de aanvrager(s) het overlijdensrisico te spreken en of het voor de aanvrager(s) verstandig is om een overlijdensrisicoverzekering af te sluiten om te voorkomen dat bij overlijden van een van de schuldenaren de hypotheeklasten niet meer gedragen kunnen worden door de achterblijvende schuldenaar. De aanvrager wordt door de adviseur erop gewezen dat dit risico kan worden afgedekt met een overlijdensrisicoverzekering. Op basis hiervan maakt de aanvrager een bewuste keuze. Ook in het bindend aanbod wordt de aanvrager nadrukkelijk gewezen op het overlijdensrisico.

5.10.2 Melding van overlijden

Wanneer één of beide hoofdelijk schuldenaren overlijden ontvangt a.s.r. hiervan graag zo spoedig mogelijk bericht. De nabestaandendesk (van Stater) verzamelt de documentatie inzake het overlijden van de klant, controleert de documentatie en informeert a.s.r. hypotheken.

1	Inleiding	De nabestaandendesk stelt daarbij het volgende vast:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De identiteit van de erfgenenamen en testamentair executeur; - Of sprake is van een uitkering uit een (verpande) overlijdensrisicoverzekering die in mindering moet worden gebracht op de lening; - Of de lening voor de overblijvende hoofdelijk schuldenaar (eventueel na aflossing uit een risicoverzekering) betaalbaar is.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	Wanneer de woning wordt overgenomen door een erfgenaam – niet zijnde de overblijvende hoofdelijk schuldenaar – moet de hypotheek van de overleden klant(en) worden afgelost. Een aanvraag voor de herfinanciering van de hypotheek door een erfgenaam en/of voor een financiering van het verkrijgen van de volledige eigendom wordt beoordeeld op basis van de dan geldende acceptatiecriteria. De verhuisregeling is niet van toepassing.
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	5.10.3 Overlijdensrisicoverzekering Wanneer er sprake is van een <u>gekoppeld product</u> met een overlijdensdekking dat aan a.s.r. is verpand, wordt de overlijdensuitkering in mindering gebracht op de openstaande hypotheekschuld.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	5.10.4 Vergoedingsvrij aflossen of omzetten De achterblijvende partner kan de hypotheek (geheel of gedeeltelijk) kosteloos en vergoedingsvrij aflossen of omzetten naar de dan geldende marktrente. Klanten worden actief door a.s.r. benaderd over deze mogelijkheid. De aanvraag voor het omzetten van de rente naar marktrente moet binnen 12 maanden na de overlijdensdatum door a.s.r. zijn ontvangen.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	5.10.5 Toets a.s.r. kijkt (samen met de adviseur) of de lening voor de achtergebleven hoofdelijk schuldenaar betaalbaar blijft. Bij overname van de woning door erfgenenamen – niet zijnde de achterblijvende schuldenaar - zal daarbij een volledig klantonderzoek worden gedaan.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Als de beoordeling van de betaalbaarheid van de lening (ook na aflossing en/of herstructureren) voor de achtergebleven schuldenaar negatief uitvalt en/of wanneer de klant als gevolg van het overlijden in betalingsproblemen dreigt te komen, zal a.s.r. samen met de klant en de adviseur op zoek gaan naar een oplossing.

1	Inleiding	6	Inkomen	46
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	6.1	Vast en bestendig inkomen	46
		6.2	Soorten inkomensverklaringen	50
3	Visie	6.3	Inkomenscomponenten	52
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	6.4	Bijzonderheden bij inkomen	54
		6.5	Inkomen uit onderneming	58
		6.6	Uitkeringen	60
5	Klant	6.7	Overige inkomensbronnen	62
6	Inkomen			
7	Financiële verplichtingen			
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6 Inkomen

6.1 Vast en bestendig inkomen

Bij het beoordelen van een aanvraag houden we rekening met het toetsinkomen van de aanvrager. We stellen het toetsinkomen vast op basis van het huidige vaste en bestendige inkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de - op het moment van beoordelen - reëel te verwachten ontwikkelingen gedurende de looptijd van de hypotheek, zoals pensionering of het vervallen van de hypotheekrenteaf trek.

In dit hoofdstuk beschrijven we wat we onder “vast en bestendig” toetsinkomen verstaan.

Alleen een vast en bestendig inkomen wordt meegenomen in de inkomenstoets.

Wanneer de bestendigheid van het actuele inkomen – ook na toelichting door de adviseur – niet kan worden vastgesteld, wordt het inkomensbestanddeel niet meegenomen in het toetsinkomen. Als de financiering zonder dit inkomen niet haalbaar is, wordt de aanvraag afgewezen.

Voorbeelden van inkomensbestanddelen die door a.s.r. niet worden meegenomen in de inkomenstoets zijn:

- Een loondienstverband waarbij sprake is van een op het moment van uitbrengen van het bindend aanbod nog lopende proeftijd;
- Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met een voorwaardelijke intentie (bijvoorbeeld het afronden van een opleiding);
- Een uitkering waarbij sprake is van een herkeuring;
- Een nog niet ingegane lijfrente;
- Persoonsgebonden budget voor het verzorgen van partner en/of familieleden;
- Inkomen uit vermogen;
- Ontvangen alimentatie voor partner of kinderen;
- Erfenissen.

1 Inleiding	In de volgende situaties zal de beoordelaar extra aandacht besteden aan de bestendigheid van het inkomen:
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	- Professionele sportbeoefening; - Theater, dans en muziek (o.a. acteurs/ artiesten/ zangers/ zangeressen); - Impresariaat/ managers van artiesten;
3 Visie	- Professionele verhuur van of handel in onroerend goed;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Handel in tweedehands motorvoertuigen m.u.v. BOVAG gecertificeerde ondernemingen; - Pop-up shops; - Beluizen;
5 Klant	- Vloggers / YouTubers;
6 Inkomen	- Nagelstudio's.
7 Financiële verplichtingen	Alleen wanneer de beoordelaar - mede op basis van de toelichting door de adviseur - vaststelt dat het inkomen voldoende bestendig is, wordt een aanbod uitgebracht.
8 Onderpand	
9 Waardebepaling onderpand	6.1.1 Vaste en tijdelijke dienstverbanden Het inkomen kan worden aangetoond middels:
10 De financiering	- Een werkgeversverklaring (NHG-model) met een recente (overeenkomende) salarisstroom; - De tool Inkomensbepaling Loondienst (IBL) met een recente (overeenkomende) salarisstroom.
11 Uitzonderingen	
12 Vrijgave zekerheden	Wanneer het toetsinkomen wordt bepaald door middel van IBL, downloadt de klant het UWV verzekeringsbericht. Het UWV verzekeringsbericht wordt aan de hand van een salarisstroom door a.s.r. gecontroleerd.
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Een eigen pensioenbijdrage mag alleen in de IBL worden meegenomen als de bijdrage blijkt uit de salarisstroom.
14 Klantteam Hypotheken	Het gebruik van de IBL is mogelijk wanneer de aanvrager minimaal 3 maanden in loondienst werkt (arbeidsverleden). Het actuele dienstverband moet blijken uit het <u>UWV-verzekeringsbericht</u> .
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	Bij een dienstverband bij de partner of in de familiesfeer dient het dienstverband (en het daarbij behorende inkomen) minimaal 6 maanden te worden aangetoond.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

6.1.2 Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring	Het inkomen kan worden aangetoond met de IBL tool of door middel van een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom. Wanneer de intentieverklaring binnen één maand na het moment van uitbrengen van het <u>bindend aanbod</u> afloopt, wordt voordat het bindend aanbod wordt uitgebracht de werkgever gebeld om navraag te doen of het dienstverband daadwerkelijk omgezet gaat worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het dossier. Wanneer blijkt dat het contract niet zal worden verlengd, of niet wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd, wordt dit inkomen buiten beschouwing gelaten. Als bij navraag blijkt dat het contract niet wordt omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd, maar wordt verlengd voor bepaalde tijd, dan moet het toetsinkomen worden vastgesteld volgens paragraaf 6.1.3.
6.1.3 Tijdelijk dienstverband ¹⁴ zonder intentieverklaring, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers	Voor een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, uitzendkrachten (met of zonder intentie), oproepkrachten en flexwerkers wordt het inkomen bepaald met de IBL tool. Wanneer deze niet kan worden afgegeven of aantoonbaar niet representatief is voor de specifieke situatie van de klant, wordt gebruik gemaakt van de <u>Arbeidsmarktscan</u> of een <u>perspectiefverklaring</u> . Wanneer ook deze niet beschikbaar zijn, wordt het inkomen bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 3 kalenderjaren, gemaximeerd op het inkomen van het laatste kalenderjaar.

¹⁴	Waar gesproken wordt over tijdelijke dienstverbanden wordt ook bedoeld dienstverbanden voor bepaalde tijd. Een intentie voor bepaalde tijd moet worden behandeld als tijdelijk dienstverband zonder intentie.
---------------	---

1	Inleiding	Let op: Een uitzendcontract in fase C is een uitzondering hierop, omdat in fase C de uitzendkracht werkzaam is op basis van een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Hiervoor geldt de bepaling in hoofdstuk 6.1.1.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	6.1.4 Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector In de medische sector is het gebruikelijk om specialisten in opleiding een tijdelijk dienstverband aan te bieden. Hierbij kan sprake zijn van: - Een intentie tot (tijdelijke) verlenging van de arbeidsovereenkomst op einddatum; - Een voorwaardelijke intentie, waarbij de verlenging is gekoppeld aan het succesvol doorlopen en/of afronden van de opleiding tot medisch specialist; - Een tijdelijk contract zonder intentie.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	Bij een intentie tot een onvoorwaardelijke verlenging van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook/ werkgeversverklaring gehanteerd.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer sprake is van een voorwaardelijke intentie of een tijdelijk contract zonder intentie wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook/ werkgeversverklaring gehanteerd, als de klant voldoet aan de volgende voorwaarden: - De opleiding tot basisarts is afgerond; - De klant is ingeschreven in het register voor Beroepen in de Individuele Gezondheidszorg (BIG-register); - Er is geen sprake van een NHG-borgstelling.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	In alle gevallen wordt gerekend met het huidige inkomen. Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt geen rekening gehouden met toekomstperspectieven met uitzondering van de reguliere bepaling inzake <u>inkomensverhoging</u> .
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****6.1.5 Bijzondere inkomensvormen**

In de praktijk komen bijzondere inkomensvormen voor, waarbij de aanvrager niet als ondernemer staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel, maar ook niet in loondienst werkzaam is. Hierbij kan worden gedacht aan geloofsfunctionarissen, gekozen overheidsfunctionarissen, deelvisseren, loodsen en roeiers.

In dat geval wordt het inkomen als volgt vastgesteld:

- Allereerst wordt het inkomen vastgesteld met de IBL-tool (of indien deze niet representatief is, het salaris op basis van de salarisstrook en de werkgeversverklaring);
- Indien sprake is van een zelfstandige, wordt gerekend met een Inkomensverklaring Ondernemer, opgesteld door een door a.s.r. geaccepteerde rekenexpert;
- Wanneer geen Inkomensbepaling Loondienst of een Inkomensverklaring Ondernemer kan worden afgegeven, wordt het inkomen vastgesteld aan de hand van de aangifte Inkomstenbelasting over de afgelopen 3 jaar. Hierbij geldt dat de aanvrager gedurende de laatste 3 kalenderjaren maximaal 1 jaar geen inkomen mag hebben gehad.

Het rekenkundig gemiddelde wordt vastgesteld door het totale verdiende inkomen in de afgelopen 3 kalenderjaren te delen door 3. Vervolgens geldt als toetsinkomen het laagste van dit gemiddelde en het inkomen gedurende het laatste kalenderjaar.

6.2 Soorten inkomensverklaringen**6.2.1 Perspectiefverklaring**

Indien een aanvrager een uitzendcontract heeft met Perspectiefverklaring is het mogelijk om het inkomen op de werkgeversverklaring als toetsinkomen aan te houden. Dit kan onder de voorwaarde dat de aanvrager gedurende de afgelopen 14 maanden tenminste 12 maanden heeft gewerkt en de afgelopen 26 weken heeft gewerkt voor hetzelfde uitzendbureau.

1	Inleiding	De Perspectiefverklaring wordt op basis van een analyse van de kansen op de arbeidsmarkt en het oordeel van een perspectieftaxateur vastgesteld.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	De Perspectiefverklaring wordt aangevraagd bij het betreffende uitzendbureau en is geldig voor een periode van 6 maanden. Een werkgeversverklaring mag om deze reden in combinatie met de Perspectiefverklaring ook maximaal 6 maanden oud zijn.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	De Perspectiefverklaring wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder NHG.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	6.2.2 Arbeidsmarktscan De Arbeidsmarktscan wordt uitgevoerd bij aanvragers met een flexibel inkomen die in de afgelopen 14 maanden minimaal 12 maanden hebben gewerkt en waarbij de IBL tool en de <u>Perspectiefverklaring</u> niet kunnen worden toegepast.
8	Onderpand	Met de Arbeidsmarktscan wordt de verdien capaciteit van een aanvrager vastgesteld. Het uiteindelijke toetsinkomen is de berekende verdien capaciteit, of het inkomen op de werkgeversverklaring als dat lager is.
9	Waardebepaling onderpand	Het inkomen wordt als voldoende <u>bestendig</u> beoordeeld als de score in de Arbeidsmarktscan tenminste 70 punten bedraagt. De Arbeidsmarktscan is geldig voor een periode van 6 maanden.
10	De financiering	De Arbeidsmarktscan wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder NHG.
11	Uitzonderingen	Let op: De Arbeidsmarktscan kan niet worden gebruikt bij uitzendkrachten waarvoor een Perspectiefverklaring kan worden aangevraagd. Voor aanvragers met een nul-uren contract geldt het 3-jaars gemiddelde en een maximum van het inkomen in het laatste jaar.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.3 Inkomenscomponenten

6.3.1 Inleiding

Uitgangspunt zijn de inkomenscomponenten zoals aangegeven op de werkgeversverklaring. De werkgever verklaart door middel van de standaard voetnoten dat sprake is van een onvoorwaardelijk inkomensbestanddeel of dat het inkomensbestanddeel gebruikelijk is in de bedrijfstak en naar de toekomst te verwachten.

Bij inkomensbestanddelen ingevuld onder “overig” zal op individuele basis worden beoordeeld of deze kunnen worden meegenomen in het toetsinkomen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen vaste en variabele componenten.

6.3.2 Vaste componenten

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

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

6.3.3 Variabele componenten

Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel moet de hoogte van het inkomen worden vastgesteld dat als structureel inkomen kan worden meegenomen in het toetsinkomen. Daarbij worden twee situaties onderscheiden:

1	Inleiding	Vaste periodieke uitkering:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Als het inkomenscomponent maandelijks of (4) wekelijks wordt uitgekeerd, gebruikelijk is in de bedrijfstak en ook naar de toekomst te verwachten is, wordt gerekend met het uitgekeerde bedrag over de laatste 12 maanden. Het inkomen moet dan minimaal 10 van de 12 maanden zijn uitgekeerd. Hierbij kan gedacht worden aan een onregelmatigheids-toeslag (ORT), een vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB) of een Wet Uniformering Loonbegrip (WUL).
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Overige uitkeringen:</i> Wanneer sprake is van een variabel inkomensbestanddeel met een lagere frequentie dan maandelijks of (4) wekelijks, wordt het gemiddelde inkomen genomen over de laatste 36 maanden met een maximum van het laatste kalenderjaar. De uitkering dient gebruikelijk te zijn in de bedrijfstak en ook naar de toekomst toe te verwachten.
5	Klant	Het variabele inkomen dient te worden aangetoond door middel van een inkomensverklaring loondienst (IBL). Wanneer deze niet beschikbaar of representatief is, moet de uitkering worden aangetoond door middel van jaaropgaven of salarisstroken. Bij een dienstverband langer dan 12 maanden maar korter dan 36 maanden, wordt de totale ontvangen uitkering sinds aanvang van het dienstverband gedeeld door 3. Ook nu geldt een maximum van het laatste jaar.
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	6.3.4 Vrij besteedbaar budget Naast het vaste inkomen en andere variabele inkomensbestanddelen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB).
11	Uitzonderingen	Een (deel van het) budget wordt meegenomen in het toetsinkomen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan ¹⁵ :
12	Vrijgave zekerheden	1. Het budget moet als onvoorwaardelijk zijn opgenomen in de arbeidsvoorwaarden. Het budget mag bijvoorbeeld niet winstafhankelijk zijn;
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	2. Het budget moet blijken uit de werkgeversverklaring en zijn aangemerkt als structureel flexibel en vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar;
14	Klantteam Hypotheken	3. Er mag geen sprake zijn van een doelbestemming.
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	Let op: Inkomen uit een levensloopregeling wordt niet meegeteld bij het toetsinkomen.

¹⁵ Dit geldt voor leningen met én zonder borgstelling van NHG

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.3.5 Onkostenvergoedingen

Onkostenvergoedingen of compensatieregelingen worden niet meegenomen bij bepaling van het toetsinkomen.

Denk hierbij aan:

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

6.4 Bijzonderheden bij inkomen

6.4.1 Loonbeslag of looncessie

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

6.4.2 Loonbetaling per kas

Om inkomen mee te kunnen nemen in het toetsinkomen dient de uitbetaling van het loon plaats te vinden op een bankrekening.

6.4.3 Proeftijd

Een werkgeversverklaring wordt enkel geaccepteerd als de proeftijd succesvol is doorlopen en dit door de werkgever schriftelijk is bevestigd, of als de werkgeversverklaring is afgegeven na het verstrijken van de proeftijd. Als de proeftijd nog niet is verstreken maar de klant al minimaal 3 maanden in dienst is bij de werkgever, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld door middel van het UWV verzekeringsbericht/IBL.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.4.4 Inkomensverhoging

Een inkomensverhoging mag alleen worden meegenomen wanneer deze onvoorwaardelijk vaststaat en binnen 6 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod in gaat. Dit geldt voor loondienst inkomen op basis van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd of bepaalde tijd met een intentie voor onbepaalde tijd, waarvan de proeftijd is verstreken en bij reeds ingegaan pensioeninkomen.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Een door de werkgever onvoorwaardelijk toegezegde en schriftelijk aangetoonde inkomensstijging;
- De salarisverhoging wordt doorgerekend op de vakantietoeslag en/of de 13e maand;
- Een vastgestelde cao-verhoging. De cao-verhoging moet door de klant worden aangetoond en vastgelegd in het dossier. Wanneer de cao-verhoging kan worden vastgesteld op een algemeen toegankelijke website mag hiernaar door de acceptant worden verwezen;
- Een onvoorwaardelijk vaststaande verhoging van een uitkering, waaronder een pensioenuitkering of een AOW-uitkering. De uitkering mag niet tijdelijk of onderhevig aan herkeuringen zijn.

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

6.4.5 Toekomstige inkomensdaling

Het inkomen van de aanvragers moet voldoende zijn om de maandlasten van de hypotheek gedurende de gehele looptijd van de hypotheek te betalen. Als er een daling van het inkomen wordt voorzien, dan moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van het toetsinkomen. Op het moment van inkomensdaling moet worden aangetoond dat het resterende inkomen op het moment van inkomensdaling voldoende is om de lasten van de lening te kunnen betalen.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

In dat geval moet de aanvrager (een deel van) de lening versneld aflossen tot het bedrag dat op basis van het toekomstige lagere inkomen kan worden geleend.

6.4.6 Toekomstige dienstverbanden

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

Het toekomstig dienstverband moet binnen 6 maanden ingaan.

6.4.7 Dienstverband(en) van meer dan 40 uur

Indien een aanvrager één of meerdere dienstverbanden¹⁶ heeft voor een totaal van meer dan 40 uur per week, wordt het totale inkomen gerekend tot het toetsinkomen, als de aanvrager aantoont dat hiervan al minimaal 24 maanden sprake is. Wanneer dit niet kan worden aangetoond, geldt het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht of wordt het totale inkomen gemaximeerd op 40 uur per week.

6.4.8 Buitenlands inkomen

Winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden afkomstig van een buitenlandse onderneming wordt niet meegenomen bij de inkomenstoets. Onder een buitenlandse onderneming wordt verstaan een onderneming die niet staat ingeschreven bij de (Nederlandse) Kamer van Koophandel.

¹⁶ Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 6.5.1.

1	Inleiding	<i>Buitenlands inkomen uit een dienstverband</i>
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Inkomen bij een niet in Nederland gevestigde werkgever kan uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen:
3	Visie	- Het moet gaan om een werkgever gevestigd in de Eurozone; en - Er moet sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd; en - Het inkomen wordt alleen in de toetsing opgenomen als de werkgever werkt met een payrollbedrijf in Nederland of een ander administratiekantoor in Nederland voor de belasting en sociale premies. Dit geldt niet voor inkomen uit de landen België en Duitsland.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	Voor inkomen dat niet in Nederland belast wordt, wordt de financieringslasttabel gehanteerd voor leningen waarvan de rente niet aftrekbaar is. Indien de partner een in Nederland belastbaar inkomen geniet, wordt op het partnerinkomen de reguliere financieringslasttabel toegepast.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>Buitenlands pensioeninkomen</i>
9	Waardebepaling onderpand	Het buitenlands pensioen mag uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen:
10	De financiering	- Het pensioeninkomen is afkomstig uit België of Duitsland; en - Het gaat om werkgeverspensioen, overheidspensioen, wettelijk pensioen en/of al ingegane lijfrente-uitkeringen; en - Het gaat om pensioeninkomen dat levenslang periodiek uitkeert, dan wel uitkeert tot het moment dat de lening is afgelost.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	De inkomenstoets wordt in beide gevallen uitgevoerd op basis van de financieringslasttabellen voor hypothecair krediet waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3). Als het in Nederland belaste toetsinkomen van de andere aanvrager voldoende is om gebruik te kunnen maken van de hypotheekrente aftrek dan wordt getoetst in box 1.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.4.9 30% regeling

Indien de werkgever 30% van het loon (inclusief vergoeding) belastingvrij verstrekt, hanteert a.s.r. het loonbedrag voordat de 30%-regeling is toegepast, waarbij wordt gekeken naar de reguliere financieringslasttabel.

(Mogelijk) aan te leveren stukken

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

6.5 Inkomen uit onderneming

6.5.1 Inkomensverklaring Ondernemer

Voor het bepalen van het toetsinkomen bij een aanvrager die ondernemer is, vragen wij altijd een Inkomensverklaring Ondernemer. Deze moet zijn opgesteld door één van de gespecialiseerde partijen waarmee a.s.r. samenwerkt:

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

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

1	Inleiding	De criteria op basis waarvan de gespecialiseerde partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn met a.s.r. afgestemd. Het bespreken van deze voorwaarden kan (uitsluitend) rechtstreeks met de betreffende gespecialiseerde partij.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	Wanneer sprake is van ondernemingsactiviteiten naast een vast dienstverband dient de beoordelaar vast te stellen of sprake is van een bestendige situatie. Hiervan is sprake als:
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Beide activiteiten gedurende meer dan twee jaar worden gecombineerd; - De verhouding tussen loondienst en ondernemingsactiviteiten gedurende meer dan twee jaar stabiel is; - Bij een fulltime loondienstverband (of een parttime loondienstverband van 80% of meer) mag het inkomen uit de onderneming niet meer bedragen dan 30% van het loondienstinkomen op jaarbasis.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	Wanneer de combinatie geen bestendige inkomenssituatie oplevert zal worden uitgegaan van het hoogste inkomen als toetsinkomen als dit wel <u>bestendig</u> is.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer de aanvrager en/of de partner van de aanvrager eigenaar is van een onderneming en het inkomen uit onderneming niet wordt meegenomen in het toetsinkomen, dient een onvoorwaardelijke positieve beoordelingsverklaring te worden aangeleverd, opgesteld door een met a.s.r. samenwerkende gespecialiseerde partij. Hieruit moet blijken dat de onderneming financieel gezond is.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	Deze beoordelingsverklaring kan achterwege blijven wanneer uit het meest recente jaarrapport of uit de IB-aangifte blijkt dat sprake is van een slapende onderneming, of een kleinschalige onderneming.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen**

Indicaties voor een slapende onderneming zijn:

- Er vinden blijkens een recente IB-aangifte geen bedrijfsactiviteiten in de onderneming plaats;
- Er worden geen jaarcijfers van de activiteiten opgemaakt.

Onder een kleinschalige onderneming wordt verstaan:

- Een zelfstandige zonder personeel (ook niet ingehuurd); en
- Er is geen zakelijk krediet (ZK) geregistreerd bij BKR; en
- Er is - rekening houdend met de bedrijfsactiviteiten - geen sprake van investeringsverplichtingen; en
- Uit de meest recente IB-aangifte blijkt dat de maximale omzet € 20.000,- per jaar bedraagt.

6.5.2 DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

Indien het aandelenbelang minimaal 5% is, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld met een inkomensverklaring van de specialistische partijen. Is het aandelenbelang minder dan 5% dan geldt het acceptatiebeleid voor inkomen uit dienstverband.

6.6 Uitkeringen

Uitkeringen uit (sociale) verzekeringen worden meegenomen als toetsinkomen mits:

- de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Dat wordt vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; en
- de hoogte van de uitkering niet afhankelijk is van andere uitkeringen of een onzekerheid, zoals een (her)keuring; en
- de hoogte van de uitkering tot pensionering vaststaat.

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend wordt de uitkering meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.6.1 Werkhervatting gedeeltelijk arbeidsgeschikten (WGA)

De WGA-uitkering is bestemd voor gedeeltelijke of niet duurzaam volledig arbeidsongeschikten. Alleen bij een WGA loongerelateerde uitkering, waarvan de duur van de uitkering bij aanvang is vastgesteld, mag de uitkering worden meegenomen voor de duur van de uitkering.

6.6.2 Inkomensvoorziening Volledig Arbeidsongeschikten (IVA)

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

6.6.3 Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO)

Een WAO-uitkering wordt als blijvende uitkering beschouwd.

6.6.4 Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen (WAZ)

Een WAZ-uitkering wordt als blijvende uitkering beschouwd.

6.6.5 Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong)

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

6.6.6 Uitgesloten uitkeringen

De volgende uitkeringen worden niet meegenomen:

- Bijstandsuitkering;
- Ontvangen Persoonsgebonden budget (PGB) ten behoeve van de inkoop van zorg. Deze uitkering betreft een onkostenvergoeding.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.6.7 Inkomen uit PGB

Als een zorgverlener wordt betaald via een PGB van een zorgontvanger, dan kan dit inkomen als toetsinkomen worden meegenomen mits:

- De zorgverlener moet staan ingeschreven in de Kamer van Koophandel;
- Er moet een inkomensverklaring ondernemer zijn uitgebracht;
- De zorgverlener moet structureel zorg verlenen aan meerdere zorgontvangers;
- Een vergoeding voor het verlenen van zorg aan een familielid en/of partner wordt niet meegerekend.

6.7 Overige inkomensbronnen

Naast inkomen uit loondienst, inkomen uit onderneming en uitkeringen worden ook de in deze paragraaf vermelde inkomstenbronnen meegenomen bij de bepaling van het toetsinkomen.

6.7.1 Pensioeninkomen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsinkomen uit alle pensioeninkomsten, die de klant ontvangt en levenslang worden uitgekeerd. Als de aanvrager nog niet pensioengerechtigd is, dan geldt de wettelijke pensioenrichtleeftijd van 68 jaar als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het pensioen. Als de ingangsdatum volgens de pensioenregeling van het actieve dienstverband vóór het bereiken van de 68-jarige leeftijd ligt, dan moet die datum als ingangsdatum worden gehanteerd. Pensioen inkomsten moeten in euro's worden uitgekeerd. Als de klant op het moment van het bindend aanbod binnen 10 jaar de pensioendatum bereikt, wordt er bij het bepalen van de maximale leencapaciteit rekening gehouden met het te bereiken pensioeninkomen. Het pensioeninkomen wordt getoetst aan de financieringslasttabel van een AOW-gerechtigde. Voor de verstrekking van de lening dient ook deze toets positief te zijn.

Wanneer het pensioen in eigen beheer is opgebouwd, worden de pensioeninkomsten alleen meegenomen als deze zijn afgestort bij een verzekeringsmaatschappij. Dit dient te worden aangetoond met een pensioenoverzicht.

1	Inleiding	Wanneer sprake is van meerdere pensioenen kan de ingangsdatum variëren. Als de ingangsdatum van de pensioenuitkeringen binnen een periode van 12 maanden na de ingangsdatum van de AOW-uitkering valt, wordt bij de beoordeling uitgegaan van de AOW-datum als datum van pensionering.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Wanneer de ingangsdatum van de verschillende pensioenuitkeringen buiten een periode van 12 maanden ligt, zal moeten worden aangetoond dat de klant de lasten gedurende de te overbruggen periode kan voldoen. Dit kan door het aantonen van voldoende (vrij te besteden) eigen middelen of van extra inkomen gedurende de overbruggingsperiode.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	Buitenlands pensioeninkomen wordt alleen meegeteld bij het toetsinkomen als is voldaan aan de criteria voor <u>buitenlands inkomen</u> .
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	6.7.2 Nabestaanden pensioen Een reeds lopende uitkering uit een nabestaanden pensioen wordt meegenomen in het toetsinkomen voor de duur van de uitkering.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	6.7.3 Inkomen uit lijfrente¹⁷ Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden: - Voor de restant duur van de uitkering; - De inkomsten mogen alleen worden meegenomen als de uitbetaling is ingegaan, in euro's is; - 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 ¹⁸ ; - 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 geldt dat de bank in Nederland moet zijn gevestigd en moet beschikken over de vereiste vergunning voor het aanbieden van bankspaarproducten.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	¹⁷ Een uitkering uit een stamrecht wordt alleen meegenomen als deze is afgestort bij een verzekeraar. ¹⁸ Alleen het voornemen of een toezegging om extra af te lossen is niet voldoende.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

6.7.4 Alimentatie

Partneralimentatie wordt onder de volgende voorwaarden als toetsinkomen meegenomen:

- De inkomsten mogen alleen worden meegenomen gedurende de resterende periode waarvoor de betaling van de alimentatie vaststaat;
- Wanneer sprake is van een indexatie van de alimentatie wordt rekening gehouden met indexatie tot het moment van de hypotheekaanvraag;
- Het bedrag dat door deze inkomsten meer geleend mag worden, dient gedurende de resterende looptijd van de alimentatie te worden afgelost;
- De alimentatie is gebaseerd op een rechterlijke uitspraak of is vastgelegd in het echtscheidingsconvenant, de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte;
- Kinderalimentatie mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het inkomen.

6.7.5 Huurinkomsten

Inkomsten uit verhuur worden door a.s.r. niet meegenomen in het toetsinkomen.

Wanneer een klant de eigen woning bij a.s.r. financiert en één of meer andere panden in bezit heeft/houdt, bijvoorbeeld de voormalige eigen woning, dan moet aangetoond worden dat de (financierings)lasten daaruit gedragen kunnen worden en dat dit pand niet op basis van eigenbewoning is gefinancierd. Een door a.s.r. gefinancierde woning mag niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd.

6.7.6 Overig inkomen uit vermogen

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

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

Pensioen

- Totaaloverzicht van Mijnpensioenoverzicht.nl of
- Uitkeringsbesluit in combinatie met een maandspecificatie
- Pensioenoverzicht van een verzekeraar

Uitkeringen

- Uitkeringsbesluiten + maandspecificatie

Echtscheiding

- Echtscheidingsbeschikking
- Inschrijving in burgerlijke stand
- Echtscheidingsconvenant (als deze is opgemaakt)

Pand(en) naast de eigen woning

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

Lijfrentes

- Uitkeringsbesluit lijfrente

Belasting

- Aangifte Inkomstenbelasting

1	Inleiding	7	Financiële verplichtingen	67
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	7.1	Inleiding	67
3	Visie	7.2	Financiële verplichtingen	67
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	7.3	Leningen geregistreerd bij BKR	68
5	Klant	7.4	Restschuld met of zonder aanspraak op NHG (RN / RH)	70
6	Inkomen	7.5	Verplichtingen inzake een leasefiets	70
7	Financiële verplichtingen	7.6	Niet acceptabele BKR-coderingen	70
8	Onderpand	7.7	Uitzonderingen	71
9	Waardebepaling onderpand	7.8	BKR Buitenland	71
10	De financiering	7.9	Overige verplichtingen	73
11	Uitzonderingen	7.10	Zakelijke verplichtingen	79
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7 Financiële verplichtingen

7.1 Inleiding

In het kader van verantwoorde hypotheekverstrekking wint a.s.r. informatie in over de financiële positie van de aanvrager. Bij de beoordeling van een aanvraag houdt a.s.r. rekening met alle financiële verplichtingen van de aanvrager. a.s.r. onderscheid de verplichtingen uit:

- de aangevraagde financiering;
- de bij BKR geregistreerde kredieten;
- de niet bij BKR geregistreerde verplichtingen.

Aanvragers zijn verplicht om alle financiële verplichtingen te melden bij het aanvragen van een hypotheek. Wordt voor de klant tegelijkertijd een krediet elders aangevraagd, dan moet de adviseur dit in de aanvraag aangeven.

7.2 Financiële verplichtingen

Een financiële verplichting wordt voor 2% van de totale oorspronkelijke krediet- of leensom per maand in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast.

Wanneer sprake is van een lening, waarvan de rente gedurende de gehele looptijd vaststaat en de lening op de einddatum door contractuele aflossingen volledig is afgelost, worden de werkelijke kosten gehanteerd.

De lasten uit een financiële verplichting worden buiten beschouwing gelaten als de verplichting uiterlijk bij passeren van de hypotheekakte of door middel van een onderhandse verhoging van de hypotheek, wordt afgelost. In dat geval wordt de pro-forma aflosnota opgevraagd.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.3 Leningen geregistreerd bij BKR

De volgende verplichtingen worden als volgt in de beoordeling meegenomen:

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Aflopend krediet (AK)	Deze kredieten worden berekend op basis van de werkelijke lasten. Deze lasten worden zowel bij NHG als niet NHG berekend door het kredietbedrag te delen door de looptijd in maanden, zoals die blijken uit de BKR registratie
Revolverend krediet (RK)	2% per maand van de kredietlimiet
Verzendhuiskrediet (VK)	2% per maand van de kredietlimiet
Telecommunicatie (TC)	2% per maand van de kredietlimiet
Operational Lease (OA)	Werkelijke lasten mits wordt aangetoond dat de rente gedurende de resterende looptijd van de lening vast staat waardoor sprake is van een gelijkblijvend of afnemend maandbedrag gedurende de gehele looptijd.
Zakelijk Krediet (ZK)	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat. De aflossing moet kunnen worden betaald uit de cashflow. Dit moet blijken uit de <u>Inkomensverklaring Ondernemer</u> .
Zakelijke overige verplichtingen (ZO)	Negatieve toetsing. Er is sprake van een achterstand. Aanvraag wordt afgewezen.
Restschuld financiering NHG (RN)	2% per maand van de kredietlimiet
Restschuld financiering zonder NHG (RH)	2% per maand van de kredietlimiet

1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids		
3 Visie		
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5 Klant		
6 Inkomen		
7 Financiële verplichtingen		
8 Onderpand	Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	Mee te nemen lasten Positieve registratie, toetsing 2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat. Voor leningen zonder borgstelling van NHG mogen de lasten worden gecompenseerd met eventuele huurinkomsten, mits sprake is van een huurcontract voor onbepaalde tijd, waarvan de huur reeds is ingegaan. Let op: Bij leningen met NHG mogen de huurinkomsten niet worden gecompenseerd! Als de werkelijke last van de hypotheek elders lager is en de financiële verplichting gedurende de resterende looptijd niet meer kan veranderen, mag zowel bij leningen met als zonder NHG worden gerekend met de werkelijke last.
9 Waardebepaling onderpand	Hypothecair Krediet (HY)	Negatieve registratie. Financiering is niet toegestaan.
10 De financiering		Een financiële verplichting wordt buiten beschouwing gelaten als de aanvrager deze op moment <u>bindend aanbod</u> heeft afgelost en een bewijs van aflossing wordt verstrekt.
11 Uitzonderingen		Wanneer de noodzakelijke aflossing van de financiële verplichting bij de notaris plaatsvindt, moet worden aangetoond dat voldoende eigen middelen aanwezig zijn voor de aflossing hiervan. De notaris zal worden gevraagd toe te zien op de daadwerkelijke aflossing.
12 Vrijgave zekerheden		
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		Wanneer sprake is van een zakelijk krediet (ZK) zonder inkomen uit onderneming, wordt de leningovereenkomst opgevraagd.
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.4 Restschuld met of zonder aanspraak op NHG (RN / RH)

Een restschuld die is ontstaan na verkoop van de eigen woning, die niet wordt geherfinancierd, maar waarbij wel aanspraak wordt gemaakt op NHG, wordt bij BKR geregistreerd met een RN-codering.

Een restschuld zonder NHG wordt bij BKR geregistreerd met een RH-codering.

Een aanvraag waarbij sprake is van een RN-codering is zowel met als zonder toegestaan wanneer:

- De klant voor de restschuld door NHG finaal is gekweten (codering RN3);
- Er geen sprake is geweest van een achterstand op de afgeboekte lening;
- De maximale verstrekking 100% van de marktwaarde bedraagt.

Een aanvraag waarbij sprake is van een RH-codering wordt uitsluitend geaccepteerd wanneer is aangetoond dat:

- Er geen sprake is geweest van betalingsachterstanden op de afgeboekte lening;
- De lasten die voortvloeien uit de restschuld in de toetsing zijn meegenomen, met een positief resultaat.

7.5 Verplichtingen inzake een leasefiets

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

7.6 Niet acceptabele BKR-coderingen

De volgende BKR-coderingen worden niet geaccepteerd¹⁹:

- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Schuldhulp (SH);
- Een saneringskrediet (SK);

¹⁹ Hierin wijkt a.s.r. af van de Voorwaarden en normen van NHG.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- Een rekening overstand (RO);
- Coderingen (A) 1 t/m 5.

Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR-gedrag wordt de aanvraag afgewezen. Van twijfelachtig BKR-gedrag is sprake wanneer de klant een groot aantal leningen heeft afgesloten of wanneer leningen meerdere malen door de klant zijn overgesloten en/of verhoogd.

De acceptant mag hier alleen van afwijken, wanneer de klant een plausibele verklaring voor het leengedrag geeft en de openstaande leningen op basis van de reguliere acceptatienormen betaalbaar zijn.

7.7 Uitzonderingen

- Een A-codering als gevolg van een juridische procedure wordt alleen goedgekeurd indien de klant aantoont dat de achterstand op advies van diens advocaat is ontstaan;
- Wanneer sprake is van een A-codering bij een nieuw toe te voegen medeschuldenaar;
- Aan klanten die het WSNP-traject met een schone lei hebben doorlopen, kan na 1 jaar een hypotheek worden verstrekt met waarborg van NHG, ongeacht de eerdere BKR-codering(en).

7.8 BKR Buitenland

Is of was de aanvrager woonachtig in België, Duitsland, Oostenrijk of Italië? Of heeft de aanvrager de nationaliteit van één van deze landen? Dan voert a.s.r. voor het bindend aanbod een buitenlandse kredietwaardigheidstoets uit via het BKR in het desbetreffende land.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

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

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

Wanneer sprake is van een mutatie in beheer zal a.s.r. de toets uitvoeren en Stater hierover informeren. Als de toets niet door a.s.r. kan worden verricht, moet de klant de toetsuitslag zelf aanleveren. De toetsing dient zowel bij het renteaanbod als bij het bindend aanbod plaats te vinden.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

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

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.9 Overige verplichtingen

7.9.1 Algemeen

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

7.9.2 Leen/schenkconstructies

Een leen/schenkconstructie is een overeenkomst waarbij derden aan de aanvrager(s) een lening verstrekken, waarbij de maandlast van de lening (gedeeltelijk) wordt terug geschonken.

Wanneer aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan, verrekent a.s.r. de lasten van deze lening met de (gedeeltelijk) terug geschonken maandlast:

Klantsituatie

- De aanvrager(s) kopen een woning en vragen hiervoor bij a.s.r. een hypothecaire lening aan;
- De aanvrager(s) mogen niet al een woning in eigendom hebben (gehad).

Hypotheek

- De maximale lening die a.s.r. verstrekt is de som van onderstaande kosten, verminderd met het leenbedrag van de aanvullende lening (hierna familielening):
 - De aankoopsom van de (te bouwen) woning;
 - De eventuele kosten voor een verbouwing en/of verduurzaming;
 - De bijkomende aankoop- en financieringskosten;
- De hypotheek die a.s.r. verstrekt is een volledig annuïteiten- en/of lineaire hypotheek;
- De hypothecaire inschrijving van a.s.r. is eerste in rang.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Familielening</i> - De geldgever(s) van de familielening zijn de (groot)ouder van de aanvrager(s); - De lening is vastgelegd in een leenovereenkomst; - De familielening mag niet direct opeisbaar zijn, anders dan op wettelijke gronden; - Als zekerheid voor de familielening mag ná de 1e inschrijving van a.s.r. een recht van hypotheek worden gevestigd; - De looptijd van de familielening bedraagt tenminste 10 jaar; - De rente van de familielening staat tenminste 10 jaar vast.
5	Klant	
6	Inkomen	<i>Schenking</i> - De schenking wordt in een schenkingsovereenkomst toegezegd door de (groot)ouders van de aanvrager(s) voor de gehele duur van de familielening.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>Leen/schenkconstructie</i> - De leenovereenkomst en de schenkingsovereenkomst zijn notarieel vastgelegd.
9	Waardebepaling onderpand	<i>Vastlegging</i> - De familielening wordt opgevoerd als 'overige verplichting'; - De lasten uit de familielening worden berekend als het bedrag van de annuïteit behorende bij een annuïteitenlening met de overeengekomen hoofdsom, looptijd (maximaal 30 jaar) en rente; - Deze bruto maandlast wordt gesaldeerd met het bedrag van de schenking; - De gesaldeerde maandlast wordt afgetrokken van de toegestane financieringslast.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.9.3 Studieschulden

Bij het vaststellen van de overige verplichtingen dient ook rekening te worden gehouden met verplichtingen uit studieschulden. Daarvoor moet in alle gevallen een actueel schuldoverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) worden aangeleverd. Het schuldenoverzicht mag niet ouder zijn van 3 maanden. Voor het bepalen van de verplichtingen uit een studieschuld wordt onderscheid gemaakt in drie fasen:

- De opbouwfase;
- De aanloopfase;
- De aflossingsfase.

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

De opbouwfase

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

De aanloopfase

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

1	Inleiding	<i>De aflossingsfase</i>
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Wanneer de aflossingsfase is gestart, worden de lasten bepaald op basis van de termijnbedragen die de klant volgens DUO moet betalen voor rente en aflossing van een studielening, gebruteerd met de opslag volgens artikel 3a lid 2 Trhk. De aflossingsduur staat vermeld op het actueel overzicht DUO.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	In de aflossingsfase kan sprake zijn van één van de volgende bijzondere situaties:
5	Klant	<i>Er is sprake van een aflossingsvrije periode:</i>
6	Inkomen	De hoogte van het termijnbedrag wordt berekend op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening (het wettelijke termijnbedrag). Er wordt geen rekening gehouden met de tijdelijk aflossingsvrije maandlast.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>Er is sprake van een verlaagd termijnbedrag als gevolg van een draagkrachtmeting:</i>
9	Waardebepaling onderpand	De hoogte van het termijnbedrag wordt berekend op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening (het wettelijke termijnbedrag). Er wordt geen rekening gehouden met het verlaagd termijnbedrag (werkelijke last).
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	<i>Er is sprake van een vrijwillig hogere maandlast:</i>
12	Vrijgave zekerheden	Als uit het DUO bericht blijkt dat de aanvrager vrijwillig een hoger maandbedrag betaalt, dan wordt het wettelijke termijnbedrag aangehouden.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.9.4 Financieringslasten uit verhuurde panden

Het is onder de volgende voorwaarden mogelijk om financieringslasten van een verhuurpand te verrekenen met de inkomsten uit verhuur:

- Voor het door a.s.r. te financieren woonhuis is geen sprake van een NHG lening;
- De huur moet zijn ingegaan. Dit moet worden aangetoond door middel van een recente bijschrijving van de huur;
- Er moet sprake zijn van een huurcontract voor onbepaalde tijd. Bij een tijdelijk contract mogen de financieringslasten van het verhuurpand niet worden verrekend;
- De huurinkomsten mogen voor maximaal de financieringslasten worden meegenomen en dienen te worden aangetoond middels een huurcontract en een recent bankafschrift van de aanvrager(s) waar de bijschrijving uit blijkt.

De lasten van het verhuurpand worden berekend op 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de financiering. Hiervan mag worden afgeweken als:

- De werkelijke financieringslasten op het verhuurpand aantoonbaar lager zijn; en
- Deze lasten gedurende de gehele looptijd vast staan; of
- De financieringslasten worden vastgesteld op basis van de toetsrente en de werkelijke aflossingsverplichting, waarbij de looptijd van de lening wordt gemaximeerd op 30 jaar.

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

7.9.5 Erfpachtcanon

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden in mindering gebracht op de toegestane financieringslast. Als de canon wordt / is afgekocht wordt geen bedrag in mindering gebracht op de toegestane financieringslast, met de afkoopsom is in dat geval rekening gehouden bij het vaststellen van de koopsom en/of de marktwaarde. Wordt de erfpachtcanon binnen 10 jaar herzien in verband met het eindigen van een tijdvak of door het eindigen van het erfpachtrecht, dan wordt de aanvraag afgewezen.

	De hoogte van de periodieke canon:	Op de toegestane financieringslast wordt in minde- ring gebracht:
1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	staat vast gedurende de looptijd van de hypotheek.	het bedrag van de huidige canon.
3 Visie	loopt op gedurende de looptijd van de hypotheek. In de erfpachtvoorwaarden staat concreet beschreven hoe.	het gemiddelde bedrag van de canon dat betaald moet worden gedurende de eerste 10 jaar van de hypotheek, rekening houdend met het in de overeenkomst vermelde indexatiepercentage.
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces		Wanneer in de overeenkomst geen indexatiepercentage wordt vermeld, wordt gerekend met een jaarlijkse verhoging van 3%.
5 Klant		
6 Inkomen		
7 Financiële verplichtingen	wordt tenminste 10 jaar na passeren gewijzigd in verband met het eindigen van een tijdvak of door het eindigen van het erfpachtrecht.	het bedrag van de huidige canon conform hetgeen vermeld staat onder punt 1 of 2.
8 Onderpand	In de erfpachtvoorwaarden staat concreet beschreven hoe de hoogte op moment van verlengen wordt vastgesteld.	
9 Waardebepaling onderpand		
10 De financiering	wordt binnen 12 maanden na passeren gewijzigd in verband met herziening of expiratie van de erfpachtvoorwaarden, of op grond van een bepaling in de erfpachtvoorwaarden.	het nieuwe bedrag van de erfpachtcanon, conform punt 1 of 2, bepaald op basis van de volgens de (nieuwe/concept) erfpachtvoorwaarden relevante variabelen die de klant aanlevert.
11 Uitzonderingen		
12 Vrijgave zekerheden	In de (nieuwe/concept) erfpachtvoorwaarden staat concreet beschreven hoe de hoogte wordt vastgesteld.	
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

7.9.6 Partneralimentatie

Het bedrag van de alimentatieverplichting aan de ex-partner wordt, voor de resterende periode, in mindering gebracht op het toetsinkomen. De alimentatieverplichting dient te worden geïndexeerd op basis van het door het Landelijk Bureau Inning Onderhoudsbijdragen (LBIO) gepubliceerde percentage, tenzij door de voormalige partners schriftelijk is vastgelegd dat geen indexatie van toepassing is.

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

7.10 Zakelijke verplichtingen

De rekenexpert houdt bij het opstellen van de Inkomensverklaring Ondernemer rekening met alle zakelijke verplichtingen.

Lening bij de eigen onderneming

Een lening bij de eigen onderneming is een financiële verplichting en wordt daarom conform de hoofdregel meegenomen in de inkomenstoets.

Rekening Courant bij de eigen onderneming

Wanneer uit de Inkomensverklaring Ondernemer blijkt dat sprake is van een Rekening Courant (RC) hoger dan €17.500,-, wordt deze als een financiële verplichting meegenomen in de inkomenstoets. Tenzij de klant of de rekenexpert verklaart dat de rekening-courant voor het verstrekken van de gevraagde hypotheek of verhoging wordt afgelost tot maximaal € 17.500,-.

Verplichtingen ontstaan na balansdatum

Wanneer uit het BKR blijkt dat na de balansdatum een nieuwe zakelijke lening is aangegaan of een bestaande zakelijke lening is verhoogd, houdt de acceptant rekening houden met de hogere rente- en aflossingsverplichting en corrigeert deze op het toetsinkomen.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Contracten/schuldopgaves/(voorlopige) aflosnota's
- Mijn DUO-overzicht/Studieschuld-opgave (oorspronkelijke hoofdsom, rente en looptijd)
- (Af)koopakte/erfpachtovereenkomst (vaak bijlage in het taxatierapport)
- Echtscheidingsconvenant (als deze niet is opgemaakt, de echtscheidingsbeschikking)
- Inkomensverklaring (t.b.v. de zakelijke verplichtingen)

1	Inleiding	8	Onderpand	82
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	8.1	Algemeen	82
		8.2	Courantheid	82
3	Visie	8.3	Bouwkundige staat	83
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	8.4	Uitgesloten onderpanden	85
		8.5	Vereniging van Eigenaren (VvE)	87
5	Klant	8.6	Acceptatiecriteria voor nieuwbouw	88
6	Inkomen	8.7	Bijzondere onderpanden of constructies	90
		8.8	Wijziging juridische status	94
7	Financiële verplichtingen	8.9	Verhuur	97
		8.10	Schade	97
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

8 Onderpand

8.1 Algemeen

Een onderpand dient te voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een courante woning met een permanente woonbestemming of de bestemming woongebied;
- Het onderpand moet geschikt zijn voor permanente en zelfstandige bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun inwonende kinderen). Als artikel 6.3 van de koopovereenkomst is doorgehaald of als aanvullende bepalingen in de koopovereenkomsten zijn opgenomen, moet de geschiktheid voor het gebruik als woning blijken uit een gevalideerd taxatierapport;
- Het onderpand moet gebouwd zijn (of worden) op een niet verplaatsbare fundering;
- Het onderpand moet zijn gelegen in Nederland;
- Het onderpand dient op het moment van passeren vrij van huur te zijn;
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek dient de aanvrager economisch en juridisch eigenaar te zijn van het onderpand.

8.2 Courantheid

a.s.r. verstrekt alleen hypothecaire kredieten op courante onderpanden. De courantheid van een onderpand blijkt uit:

- Het gevalideerde taxatierapport. Een onderpand is courant als de taxateur de verwachte verkooptijd inschat op maximaal 6 maanden. Wanneer de werkelijke verkooptermijn langer was dan 12 maanden, zal de taxateur worden gevraagd om een toelichting te geven op zijn inschatting. Het oordeel van de taxateur is daarbij leidend. De verklaring van de taxateur zal worden toegevoegd aan het dossier;
- Hybride waardering van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- Een Calcasa Desktoptaxatie. Een onderpand is courant als het confidence level minimaal 5 is. Bij een lager confidence level is alsnog een (gevalideerd) taxatierapport nodig.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Aanvullend dient rekening te worden gehouden met:

- Onderpanden met een marktwaarde < € 125.000,- worden alleen met NHG gefinancierd;
- Bij combinatiepanden (woon-/praktijkpanden, woon-/winkelpanden, woon-/kantoorruimten) mag het bedrijfsgedeelte dat niet als hoofdverblijf dient, maximaal 20% van het totale oppervlak bedragen. Daarnaast dient het bedrijfsgedeelte in eigen gebruik te zijn en niet aan derden te worden verhuurd.

8.3 Bouwkundige staat

8.3.1 Algemeen

De bouwkundige staat van de door a.s.r. te financieren woning moet (na verbouwing) redelijk of goed zijn. Als het onderhoud matig of slecht is, dan moet uit de financieringsopzet en het taxatierapport blijken dat de kwaliteit van het onderpand na verbouwing is verbeterd.

8.3.2 Bouwkundig rapport

Om de bouwkundige staat van de te financieren woning te kunnen vaststellen wordt in de volgende gevallen een bouwkundig- en/of funderingsrapport opgevraagd:

- De taxateur heeft de algehele bouwkundige staat als 'slecht' beoordeeld, of;
- De kosten voor direct noodzakelijk onderhoud bedragen meer dan 10% van de marktwaarde, of;
- De taxateur heeft in het taxatierapport geadviseerd een bouwkundig- of funderingsrapport op te laten stellen.

8.3.3 Herstelwerkzaamheden

Als uit een bouwkundig- of funderingsrapport rapport direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden blijken, dan moeten die altijd worden uitgevoerd. Het daarvoor benodigde bedrag wordt in een bouwdepot gestort. Voor noodzakelijke herstelwerkzaamheden binnen 5 jaar geldt dat het benodigde bedrag aan eigen middelen aangetoond moet worden of moet binnen de toegestane financieringslast voldoende ruimte zijn om deze te kunnen financieren.

1	Inleiding	Wanneer sprake is van een funderingsrisico komt de klant niet in aanmerking voor <u>maatwerk</u> , maar kan een beroep worden gedaan op het Fonds Duurzaam Funderingsherstel ²⁰ . Een inschrijving ten behoeve van dit fonds, achter de inschrijving van a.s.r., zal automatisch worden toegestaan.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	8.3.4 Kosten direct noodzakelijk onderhoud De kosten van direct noodzakelijk herstel moeten worden bepaald op basis van de uitvoering door een derde (onafhankelijke) partij, ook als de werkzaamheden in eigen beheer plaatsvinden.
5	Klant	Indien de herstelwerkzaamheden voor rekening van de VVE komen, worden het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) en de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds opgevraagd. Beoordeeld wordt of de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uit het fonds kunnen worden voldaan en of dit leidt tot een verhoging van de periodieke bijdrage aan de VVE.
6	Inkomen	Wanneer geen MJOP aanwezig is of wanneer de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds ontoereikend is, moet worden vastgesteld hoe de werkzaamheden door de VVE zullen worden betaald.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer uit een <u>taxatierapport</u> of bouwkundig- en/of funderingsrapport blijkt dat binnen één jaar sprake is van direct noodzakelijk onderhoud (ook wel direct noodzakelijke kosten), dienen de genoemde herstelwerkzaamheden binnen één jaar door de klant te worden uitgevoerd.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	Om de uitvoering van deze herstelwerkzaamheden te kunnen monitoren, houdt a.s.r. het bedrag aan direct noodzakelijk onderhoud in depot. Hierbij gelden de volgende criteria:
12	Vrijgave zekerheden	- Voor leningen met NHG geldt dat bij direct noodzakelijk onderhoud tot en met € 2.500,- geen depot hoeft te worden aangemaakt. Wanneer het onderhoud groter is dan € 2.500,-, wordt het gehele bedrag in depot gehouden; - Voor een lening zonder NHG geldt een depotverplichting als de kosten voor het direct noodzakelijk onderhoud groter zijn dan € 10.000,-. De eerste kosten tot een bedrag van € 2.500,- blijven buiten de depotverplichting. Het resterende bedrag wordt in depot gehouden. Dit betekent dat het bedrag van €2.500,- direct beschikbaar is voor onderhoud, terwijl het resterende bedrag in depot wordt gehouden totdat het onderhoud is voltooid.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

²⁰ Tenzij het fonds voor de klant (nog) niet beschikbaar is. Dan kan een uitzonderingsverzoek worden voorgelegd aan CRM.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Als het bedrag voor direct noodzakelijke kosten niet (volledig) in depot wordt gehouden, beoordeelt de acceptant of de klant deze kosten uit de positieve lastenruimte (na financiering) of uit eigen middelen kan betalen. Dit geldt ook wanneer op basis van het taxatierapport of bouwkundig- en/of funderingsrapport binnen een periode van 1 tot 5 jaar noodzakelijk onderhoud van meer dan € 10.000,- wordt verwacht.

8.4 Uitgesloten onderpanden

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

Aard:

- Woonwagen / Stacaravan (en/of de daarvoor bestemde standplaats);
- Woonboot (en/of de daarvoor bestemde ligplaats);
- Waterwoning;
- Kluspanden;
- Slooppanden;
- (Plezier) vaartuigen;
- Houten chalets;
- Serviceflats;
- Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan;
- Zelfbouw²¹;
- Onderpanden met een perceel van meer dan 1 hectare.

²¹ Dit geldt ook voor zelf(ver)bouw > 25% van de marktwaarde voor verbouwing

1	Inleiding	<i>Onder een kluspannd wordt verstaan een onderpand:</i>
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- dat door de <u>taxateur</u> en/of bouwkundige als kluspannd worden aangemerkt; - waarbij sprake is van (groot) achterstallig onderhoud (indicatie: meer dan 25% van de marktwaarde voor verbouwing);
3	Visie	Onder een slooppand wordt verstaan een onderpand dat wordt gesloopt en herbouwd.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Ligging:</i>
5	Klant	- Woningen op of direct naast bedrijven- of industrieterrein; - Woningen op een (voormalig) recreatiepark.
6	Inkomen	<i>Bestemming:</i>
7	Financiële verplichtingen	- Bedrijfspannen, waaronder winkelpanden, kantoren en praktijkruimten; - Beleggingspannen, waaronder ontwikkelings- of handelspannen; - Panden met een (gedeeltelijke) andere bestemming dan wonen²², waaronder een agrarische bestemming.
9	Waardebepaling onderpand	<i>Gebruik:</i>
10	De financiering	- Verhuurd onroerend goed (incl. kamerverhuur); - (Voormalige) recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat); - Onderpanden geschikt voor en/of bewoond door meerdere huishoudens of woongroepen; - Kraak- en antikraakpanden.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

²² Als uit het taxatierapport blijkt dat het niet verplicht is de woning conform de andere bestemming te gebruiken, dan is een aanvullende bestemming naast 'Wonen' wel acceptabel, mits de woning door de klant ook daadwerkelijk alleen als woning wordt gebruikt.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen***Overige aspecten:*

- Incourante onderpanden, waarbij de incurantheid blijkt uit het taxatierapport of de tijd dat het onderpand te koop heeft gestaan;
- Er mag geen sprake zijn van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging), beklemrecht of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Wanneer uit de koopovereenkomst en/of het taxatierapport blijkt dat sprake is van aanvullende kosten, anders dan kosten voor een opstalverzekering, onderhoud en schoonmaak van gezamenlijke ruimten, zal de betaalbaarheid hiervan individueel worden beoordeeld. Naast de betaalbaarheid van de kosten zal ook rekening worden gehouden met de invloed daarvan op de doelgroep en de courantheid van de woning;
- Het is niet mogelijk een financiering voor een nieuwbouwwoning tijdens de bouw over te sluiten naar a.s.r. Dit geldt ook wanneer de nieuwbouwwoning tijdens de bouw wordt gekocht van een particulier (de eerdere koper).

8.5 Vereniging van Eigenaren (VvE)**8.5.1 Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Een VvE is een verplichte en functionerende organisatie die de gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex beheert. Dit houdt in dat de VvE minimaal één keer per jaar vergadert, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, een gezamenlijke opstalverzekering heeft, een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) heeft en spaart voor toekomstig onderhoud in een reservefonds.

a.s.r. beschouwt een VvE als actief wanneer:

- De VvE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel
- Er sprake is van een periodieke bijdrage, waarbij de hoogte van de bijdrage in verhouding moet zijn met de staat van het onderhoud en het onderhoudsfonds.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

8.5.2 Inactieve VvE

Een inactieve VvE wordt door a.s.r. gedoogd, wanneer sprake is van een kleine VvE bestaande uit maximaal 3 appartementen.

8.5.3 VvE in oprichting

Bij nieuwbouw of bij een pand dat recent is gesplitst, komt het voor dat de VvE nog in oprichting is.

In de volgende situaties wordt een VvE in oprichting door a.s.r. gedoogd, op basis van een schriftelijke verklaring van de klant dat de VvE zal worden geactiveerd:

- Binnen 6 maanden na oplevering nieuwbouw;
- innen 6 maanden na splitsing onderpand.

8.6 Acceptatiecriteria voor nieuwbouw

Wanneer sprake is van nieuwbouw dient de klant - voor het uitbrengen van het bindend aanbod - een waarborgcertificaat (inclusief afbouwgarantie) te overhandigen.

Daarnaast moet een onherroepelijke omgevingsvergunning zijn afgegeven. De notaris toetst op het moment van passeren of een definitieve vergunning aanwezig is.

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

8.6.1 Projectbouw

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

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

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	
	8.6.2 Individuele bouw	
	Bij individuele bouw wordt door een onafhankelijke aannemer een individuele woning gebouwd. De woning is bestemd voor één huishouden, bijvoorbeeld een vrijstaande woning.	
	De aanneemovereenkomst wordt afgesloten met één hoofdaannemer, die eventueel onderaannemers inschakelt voor de uitvoering.	
	8.6.3 Zelfbouw	
	Bij zelfbouw wordt de woning door de aanvrager zelf of door een gelieerde aannemer of verschillende hoofd- en/of onderaannemers ontworpen en gebouwd of voor meer dan 25% van de marktwaarde verbouwd.	
	a.s.r. financiert alleen nieuwbouwwoningen op basis van projectbouw of individuele bouw (geen zelfbouw) wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	
	- Er moet sprake zijn van een niet aan de koper verbonden aannemer; - De betaling geschiedt in vooraf vastgestelde bouwtermijnen; - De koop- / aanneemsom staat bij het uitbrengen van het <u>bindend aanbod</u> vast. Het prijsrisico mag door de aannemer niet (voor een deel) worden afgewenteld op de klant.	
	Zelfbouw of zelf (ver-)bouw > 25% van de marktwaarde voor verbouwing wordt door a.s.r. niet gefinancierd.	
	Bij NHG geldt tevens dat wanneer de aanvrager het meerwerk wil betalen uit eigen middelen of uit een aanvullende lening zonder NHG, dit mogelijk is mits het bedrag van de aankoop van de woning inclusief de kosten voor meerwerk de NHG-kostengrens voor woningen niet overstijgt. In deze situatie dienen de lasten van de aanvullende lening zonder NHG in de toetsing te worden meegenomen als een overige financiële verplichting.	
	Let op: Ook dient in deze gevallen het volledige bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij a.s.r. Wanneer een deel van de verbouwing uit eigen middelen wordt voldaan, moeten de eigen middelen als eerste worden aangewend.	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen**

In alle gevallen geldt dat de nieuwbouwwoning binnen 36 maanden na datum uitbrengen van het bindend aanbod moet worden opgeleverd. Als uit de koop/aanneemovereenkomst blijkt dat de oplevering later plaatsvindt, dan wordt de aanvraag afgewezen.

8.6.4 Waarborgcertificaat

Wanneer sprake is van nieuwbouw dient een waarborgcertificaat te zijn afgegeven door een door Stichting Garantie Woning goedgekeurde instelling. Het keurmerk dient te blijken uit de aanhef of titel van de koop-/aannemingsovereenkomst. De keurmerkhouders staan op: www.garantiewoning.nl.

Bij individuele bouw is tevens een omgevingsvergunning nodig.

Voor de aankoop van een nieuwbouwwoning die al (bijna) volledig is afgebouwd, worden de criteria voor nieuwbouw toegepast als het waarborgcertificaat is opgenomen in de koop- / (aanneem)overeenkomst.

Dit geldt ook voor “vernieuwbouwconstructies” waarbij een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning en voor woningen die nog niet eerder bewoond zijn geweest.

8.7 Bijzondere onderpanden of constructies**8.7.1 Biobased woning**

Van een biobased woning is sprake wanneer de bouwmaterialen zijn gemaakt van dierlijk materiaal of van schimmels, planten en bacteriën die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

Biobased woningen worden door a.s.r. gefinancierd. Voor deze woningen gelden dezelfde normen als voor reguliere woningen.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****8.7.2 Erfpachtvoorwaarden**

De erfpachtvoorwaarden moeten voldoen aan de volgende criteria:

- De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (rijk, gemeente, provincie, waterschappen), een woningbouwcorporatie of door a.s.r. vastgoed;
- De (resterende) duur van de erfpachtovereenkomst, de hoogte van de periodieke erfpachtcanon en/of de afkoop van de erfpachtcanon blijken uit een gevalideerd taxatierapport of de erfpachtovereenkomst;
- Er zijn geen aanvullende/bijzondere bepalingen in de erfpachtvoorwaarden opgenomen die van invloed zijn op de waarde van het onderpand (zie ook 8.7.3);
- De (resterende) duur van de erfpachtovereenkomst moet minimaal gelijk zijn aan de looptijd van de hypotheek;
- De (resterende) duur waarvoor de erfpachtcanon is afgesproken moet minimaal 10 jaar zijn, tenzij de erfpachtcanon binnen 12 maanden vervalt én de nieuwe canon reeds aantoonbaar is vastgesteld;
- Wanneer de erfpachtcanon is afgekocht, moet de duur waarvoor de erfpachtcanon is afgekocht tenminste gelijk zijn aan de looptijd van de hypotheek.

8.7.3 Erfpacht- en koperssteunconstructies

Erfpacht- en koperssteunconstructies hebben als doel om woningen beter bereikbaar te maken voor specifieke doelgroepen. Door a.s.r. zijn criteria opgesteld waaraan de erfpacht- en koperssteunconstructies worden getoetst.

De volgende regelingen worden, alleen met NHG, geaccepteerd:

- Koopgarant;
- Koopstart;
- Slimmer kopen.

8.7.4 Groninger akte

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

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****8.7.5 ABC- en ABA-constructie**

Bij een geconstateerde ABC-constructie, een ABA-constructie of een vergelijkbare constructie wordt verscherpt klantonderzoek uitgevoerd door een CDD-analist. Deze beoordeelt of de constructie voor a.s.r. acceptabel is. Een ABA-constructie wordt door a.s.r. niet gefinancierd.

Van een ABC-constructie is sprake als:

Partij A een object verkoopt aan partij B waarna het object binnen 12 maanden wordt doorverkocht aan partij C.

Bij een ABA-constructie verandert het pand (op papier) van eigenaar, waarna het binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de aflossingskosten bij oversluiten te vermijden. Deze constructie wordt door a.s.r. niet gefinancierd.

8.7.6 Sleutelverklaring

Met een sleutelverklaring krijgt de koper van een door a.s.r. gefinancierde woning vóór de overdracht toegang tot de woning. Voor het werken met een sleutelverklaring geeft a.s.r. geen toestemming.

8.7.7 Extern bijgebouw

Wanneer sprake is van een extern bijgebouw waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte groter is dan het woonoppervlak kan tot maximaal 70% van de actuele marktwaarde worden gefinancierd, wanneer voldaan wordt aan elk van de volgende voorwaarden:

- Het bijgebouw mag niet bestemd zijn voor verhuur;
- Het bijgebouw mag niet worden gebruikt voor zakelijke doeleinden;
- Het bijgebouw mag niet geschikt zijn voor dubbele bewoning;
- Het bijgebouw moet zijn gelegen op een perceel met hetzelfde kadastrale nummer als het hoofdverblijf of op een aanliggend perceel. Voor de waardering van het onderpand wordt de waarde van het aanliggende perceel (inclusief opstallen) buiten beschouwing gelaten.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****8.7.8 In- of aanpandige ruimte**

Als de oppervlakte van een in- of aanpandige ruimte (niet zijnde woonverblijf) groter is dan die van het woongedeelte, dan mag de totale financiering maximaal 85% van de marktwaarde bedragen.

8.7.9 Woonboerderij

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

- De waarde dient altijd te worden aangetoond aan de hand van een gevalideerd taxatierapport;
- Totale omvang van het perceel is maximaal 1 hectare;
- Er mag geen sprake zijn van een (gedeeltelijke) agrarische bestemming, tenzij de agrarische bestemming betrekking heeft op een stuk grond van maximaal 0,3 hectare (3.000 m²) of sprake is van meerdere kadastrale nummers. In dat geval dient de waarde van de omliggende gronden apart in het taxatierapport te worden vermeld en wordt alleen een lening verstrekt op basis van de waarde van het woonhuis (incl. tuin, erf). De hypothecaire inschrijving vindt plaats op alle kadastrale nummers.

8.7.10 Recht van opstal

Voor a.s.r. is een recht van opstal alleen acceptabel wanneer het vrije gebruik van de woning niet in praktische zin wordt belemmerd. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Een recht van opstal in verband met nutsvoorzieningen (stroomkabels, riolering);
- Een niet verstorend gebruik door burens (een parkeerplaats of berging die (gedeeltelijk) op de grond van het onderpand staat;
- De aanleg van zonnepanelen in het kader van een Subsidieregeling Coöperatieve Energieopwekking (SCE).

Als er twijfel bestaat over de impact van het recht van opstal voor het vrije gebruik van het volledige onderpand door de aanvrager(s), moet door de aanvrager(s) een gevalideerd taxatierapport worden aangeleverd waarin wordt beschreven wat de impact van het recht van opstal is en wat de invloed daarvan is op de marktwaarde van het onderpand.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

8.7.11 Anti-speculatiebeding of kettingbeding

Anti-speculatiebedingen of kettingbedingen die van invloed zijn op de verkoopbaarheid en de waarde van de woning zijn alleen toegestaan indien uit de koop- / aanneemovereenkomst blijkt dat de voorwaarde niet van toepassing is bij een gedwongen verkoop of executieverkoop.

Wanneer dit niet wordt uitgesloten mag het anti-speculatiebeding maximaal een periode van 3 jaar betreffen.

8.8 Wijziging juridische status

8.8.1 Monumentenpanden

Als de woning waarvoor bij a.s.r. een nieuwe financiering wordt aangevraagd onder de monumentenzorg valt, moet dit vooraf aan a.s.r. worden gemeld. In dat geval is voor de waardebepaling van de woning een desktoptaxatie of een hybride waardering niet voldoende en is een gevalideerd taxatierapport verplicht.

Voor bestaande leningen geldt dat wanneer een woning onder de monumentenzorg komt te vallen, de aankondiging schriftelijk aan a.s.r. moet worden medegedeeld. Als de hypotheek kleiner dan of gelijk is aan 80% van de eerder vastgelegde marktwaarde van de woning, wordt de aankondiging ter kennisgeving aangenomen en gearhiveerd. Als de LTV groter is dan 80%, wordt een gevalideerd taxatierapport opgevraagd. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de klant. Als de LTV op basis van de actuele marktwaarde >100% is, neemt a.s.r. contact op met de klant.

8.8.2 Recht van erfpacht wordt eigendom

Voor elke verandering van de rechten en verplichtingen die bij erfpacht horen, moet voorafgaande aan a.s.r. toestemming worden gevraagd. Als a.s.r. beoordeelt dat voor de desbetreffende verandering het vestigen van een nieuw hypotheekrecht nodig is, dan komen de (notaris)kosten voor het vestigen van een nieuw hypotheekrecht voor rekening van de klant.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	
		8.8.3 Recht van erfpacht wordt eigendom
		Bij het verkrijgen van de grond in volle eigendom moet een nieuw hypotheekrecht worden gevestigd, ongeacht of sprake is van een financieringsaanvraag.
		Als een aanvraag wordt gedaan voor een aanvullende financiering (voor de afkoopsom van de erfpacht), dan wordt de aanvraag beoordeeld als verhogingsaanvraag, met een aparte notarisopdracht waarin verzocht wordt om één nieuw hypotheekrecht te vestigen, dan wel om de 1e hypotheekakte aan te passen.
		8.8.4 Heruitgifte erfpachtrecht
		Beoordeeld moet worden of een nieuw recht van hypotheek moet worden gevestigd (als het een nieuw erfpachtrecht betreft), of dat het bestaande hypotheekrecht van kracht blijft (als het een wijziging van het bestaande erfpachtrecht betreft).
		In beide gevallen moeten de nieuwe erfpachtvoorwaarden worden beoordeeld aan de hand van het actuele acceptatiebeleid en wordt de betaalbaarheid beoordeeld.
		8.8.5 Wijziging appartementsrecht
		Wijziging van het appartementsrecht kan zich voordoen bij:
		- Een groot appartementencomplex waarbij een deel van de grond wordt verkocht;
		- Splitsing van één naar twee appartementsrechten;
		- Samenvoeging van twee appartementsrechten naar één appartementsrecht.
		De wijziging zal worden beoordeeld op basis van de dan geldende acceptatiecriteria. De marktwaarde van het appartementsrecht na wijziging moet worden aangetoond middels een recent gevalideerd <u>taxatierapport</u> op basis van de nieuwe situatie. Er wordt geen toestemming gegeven voor de wijziging als de LTV > 100% van de marktwaarde (exclusief een eventuele verduurzamingslening) wordt.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

8.8.6 Verlagen van de hypothecaire inschrijving

Als het verzoek wordt gedaan om de hypothecaire inschrijving van a.s.r. te verlagen, dan geldt het volgende:

- De inschrijving mag worden verlaagd tot het bedrag van het actuele saldo van de lening, verhoogd met 50% (voor mogelijke rente, vergoeding voor vervroegde aflossing en kosten);
- De notaris stuurt ons een concept-akte van verlaging waarvan de kadastrale gegevens overeenkomen met de originele hypotheekakte en waarin staat van en naar welk bedrag de inschrijving gaat;
- De klant stemt ermee in dat het bedrag van de oorspronkelijke hoofdsom in onze administratie wordt verlaagd tot het nieuwe bedrag van de inschrijving;
- De notaris stuurt ons na de inschrijving een afschrift van de getekende akte.

8.8.7 Verlenen van toestemming voor een hypothecaire inschrijving achter een inschrijving van a.s.r.

Wanneer een notaris aan a.s.r. toestemming vraagt om een hypothecaire inschrijving te vestigen op een onderpand waarop al een hypotheekrecht ten behoeve van a.s.r. rust, is dit toegestaan wanneer deze inschrijving bestemd is voor een overbruggingskrediet.

Als sprake is van een lopend overbruggingskrediet ten behoeve van a.s.r. moet deze lening vóór of bij passeren van de inschrijving bij de notaris door de klant worden afgelost.

Wanneer de gevraagde inschrijving bestemd is voor een lening anders dan een overbruggingskrediet toetst de acceptant het betalingsverloop van de hypotheek.

Wanneer de inschrijving achter a.s.r. niet bestemd is voor een in Nederland gevestigde instelling onder toezicht van de AFM, dient ook de LTI en LTV te worden getoetst.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

8.9 Verhuur

Iedere vorm van verhuur (permanent of tijdelijk, geheel of gedeeltelijk) van het onderpand is niet toegestaan. Wanneer verhuur van de woning wordt vastgesteld zonder dat a.s.r. hiervoor toestemming heeft verleend, wordt de lening overgedragen aan het Klantteam Bijzonder Beheer. De verhuursituatie zal ongedaan moeten worden gemaakt. Anders wordt de lening conform de voorwaarden opgeëist.

8.10 Schade

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

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

De schadepeningen moeten blijken uit het schaderapport en het uitkeringsbesluit dat bij de klant of de schadeverzekeraar wordt opgevraagd.

1	Inleiding	9	Waardebepaling onderpand	99
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	9.1	Inleiding	99
3	Visie	9.2	Taxatierapport	99
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	9.3	Waardebepaling bij nieuwbouw	100
5	Klant	9.4	Taxateur	101
6	Inkomen	9.5	Hybride taxatie	102
7	Financiële verplichtingen	9.6	Taxatie in opdracht van a.s.r.	104
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

9 Waardebepaling onderpand

9.1 Inleiding

Voor de beoordeling of een aanvraag voldoet aan de LTV-norm is een taxatie vereist om de actuele marktwaarde van het onderpand te bepalen. Uitgangspunt is dat dit wordt aangetoond met een gevalideerd taxatierapport. In bepaalde situaties is een Calcasa Desktoptaxatie of een Hybride-waardering van NRVt toegestaan.

Daarnaast is het soms nodig om een bouwkundig rapport op te vragen.

9.2 Taxatierapport

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld door middel van een taxatierapport. Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Geaccordeerd door het validatie-instituut dat is aangesloten op Hypotheek Data Netwerk (HDN) en de systemen van Stater;
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport conform het geldende 'model taxatierapport woonruimte', zoals beheerd door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- Het doel van de taxatie moet zijn verkrijging of wijziging van de lening (met NHG);
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden na de datum van het taxatierapport.

Getaxeerde marktwaarde na verbouw

Wanneer het nodig is om de getaxeerde marktwaarde na verbouwing te hanteren, dan moet het voor kwaliteitsverbetering of energiebesparende voorzieningen bestemde bedrag blijken uit het taxatierapport. Het in het taxatierapport vermelde bedrag moet in zijn geheel in bouwdepot en/of duurzaamheidsdepot worden gehouden. Alleen de expliciet in de Trhk vermelde zaken worden als energiebesparende voorziening aangemerkt.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Het is niet mogelijk om de marktwaarde na verbouw aan te houden wanneer a.s.r. het in het taxatierapport vermelde verbouwingsbedrag niet volledig in bouwdepot kan houden. Kwaliteitsverbeteringen die uit eigen middelen worden betaald, moeten niet in het taxatierapport worden vermeld.

9.3 Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde gesteld op de stichtingskosten, zijnde de som van:

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

Wanneer de klant een gevalideerd taxatierapport aanlevert, geldt niet het totaal van de stichtingskosten maar de marktwaarde van het taxatierapport.

Het renteverlies tijdens de bouw is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw en mag worden mee-gefinancierd tot maximaal 4% van de koop-/aanneemsom inclusief meerwerk. Het bedrag aan renteverlies tijdens de bouw wordt meegeteld bij de stichtingskosten en het bepalen van de marktwaarde. Het meegefinancierde bedrag wordt getoetst in box 3.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Taxatierapport bij nieuwbouw

In de volgende situaties dient alsnog een gevalideerd taxatierapport door de klant te worden aangeleverd:

- De nieuwbouwwoning wordt door de aanvrager gekocht met een koopcontract;
- Vóór de oplevering van de nieuwbouwwoning wordt een aanvraag ingediend voor een verhoging van de hypotheek om aanvullende kosten van meerwerk te financieren;
- Wanneer het meerwerk meer bedraagt dan 20% van de koop-/ aanneemsom (hierbij wordt volume vermeerderend meerwerk door een opbouw/uitbouw niet meegerekend);
- De acceptant twijfelt op basis van de ontvangen informatie of de berekende marktwaarde een goed beeld geeft van de waarde van het onderpand. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de bouw of de locatie van het te financieren onderpand mogelijk een negatieve invloed heeft op de courantheid (en daarmee de waarde) van het onderpand;
- Als sprake is van afkoop van eeuwigdurende erfpacht. Als blijkt dat de afkoop van de erfpacht leidt tot een waardevermeerdering, dan kan het afkoopbedrag meegefinancierd worden tot het bedrag van de waardevermeerdering;
- Als de grond al in eigendom is en er is geen koopakte van de grond. Voor NHG geldt dat wanneer de grond al in bezit is (de eigendom is al overgedragen), het niet mogelijk is dit deel te (her)financieren met NHG.

9.4 Taxateur

Voor het opstellen van een taxatierapport moet de taxateur voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Onafhankelijk, niet betrokken bij de (ver)kooptransactie of de financiering;
- Ingeschreven in een van de volgende registers van:
 - Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
 - De Stichting Vastgoed Cert;
 - NRVT-kamer Wonen/MKB;
 - De Stichting Certificering VBO-makelaars (SCVM).

1 Inleiding	
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	
3 Visie	
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Lid zijn van één van de volgende brancheverenigingen: - VastgoedPRO; - De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM); - De Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO); - De Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). - De taxateur dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot het taxeren van vastgoed in de plaats en de categorie waarin het desbetreffende onderpand valt.
5 Klant	Of een taxateur voldoet aan deze voorwaarden wordt vastgesteld door Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).
6 Inkomen	Bij ontvangst van een door NWWI gevalideerd taxatierapport, mag de beoordelaar ervan uitgaan dat de ervaring voldoende is vastgesteld.
7 Financiële verplichtingen	
8 Onderpand	
9 Waardebepaling onderpand	9.5 <u>Hybride taxatie</u> Een hybride taxatie is een taxatievorm waarbij de <u>taxateur</u> een modelwaarde beoordeelt, evalueert en goed- of afkeurt. Voor het gebruik van de hybride taxatie gelden zowel voor NHG als niet NHG-leningen de volgende voorwaarden.
10 De financiering	Bij bestaande bouw kan gebruik gemaakt worden van een hybride taxatie als wordt voldaan aan elk van de volgende voorwaarde:
11 Uitzonderingen	- Er is sprake van een aanvraag voor een financiering van de aankoop van een bestaande woning, voor een oversluiting of voor een (onderhandse) verhoging; - De totale verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de vastgestelde marktwaarde voor verbouwing; - De hybride taxatie moet zijn opgemaakt volgens de Voorwaarden en normen van NHG (voor hypotheeken op basis van NHG) of de criteria van a.s.r. (voor hypotheeken zonder NHG)²³; - De geldigheidsduur van een hybride taxatie is maximaal 6 maanden.
12 Vrijgave zekerheden	
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14 Klantteam Hypotheken	
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

²³ Een hybride taxatie opgesteld ten behoeve van een andere professionele geldverstrekker in Nederland is toegestaan.

1 Inleiding	Een hybride taxatie is niet toegestaan in de volgende situaties:
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	- Aankoop van een nieuwbouwwoning; - Aanvragen waarbij een marktwaarde na verbouwing nodig is; - Afkoop van de <u>erfpachtcanon</u>;
3 Visie	- De financiering van een woonboerderij; - De financiering van een monument;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Als de koopovereenkomst onvoldoende informatie biedt over de geschiktheid van het onderpand voor (permanente) bewoning, bijvoorbeeld als gevolg van doorhalingen en/of aanvullende bepalingen;
5 Klant	- In alle gevallen van een verkoop van de door a.s.r. gefinancierde woning waarbij de verwachte opbrengst van de woning onvoldoende is om daaruit de gehele vordering uit hoofde van de lening te voldoen.
6 Inkomen	
7 Financiële verplichtingen	De volgende hybride taxaties worden door a.s.r. geaccepteerd:
8 Onderpand	- Een Calcasa Desktoptaxatie, beoordeeld door een <u>taxateur</u> of expert aangesloten bij Calcasa met een minimale betrouwbaarheidsscore (confidence level) van 5; - Een Hybride waardering van NRVt, waarbij de taxateur dient te voldoen aan de <u>reguliere eisen voor een taxateur</u>.
9 Waardebepaling onderpand	
10 De financiering	Het gebruik van alleen een modelwaardering (zoals de WOZ-beschikking of een Calcasawaarde zonder oordeel van een taxateur) is niet toegestaan.
11 Uitzonderingen	
12 Vrijgave zekerheden	
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14 Klantteam Hypotheken	
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Koopakte
- Gevalideerd (verbouwings-)taxatierapport
- Hybride waardering van Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- Calcasa Desktop taxatie
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie (tenzij reeds opgenomen in taxatierapport)

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- Koop-/aanneemovereenkomst
- Waarborgcertificaat

9.6 Taxatie in opdracht van a.s.r.

Op grond van de algemene voorwaarden kan a.s.r. zelf besluiten een taxatieopdracht te verstrekken. Er wordt dan gebruik gemaakt van een voorkeurslijst. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als:

- Voor de beoordeling van het onderpand een second opinion gewenst is;
- Voor het beheer van de achterstand een nieuwe waardebeoordeling noodzakelijk is.

De uitkomst van de in opdracht van a.s.r. uitgevoerde taxatie is leidend.

Binnen bijzonder beheer kan gebruik gemaakt worden van twee modellen:

- Taxatierapport woonruimte;
- Taxatierapport bijzonder beheer woonruimte.

De keuze van het soort taxatierapport hangt af van het doel van de waardebeoordeling.

1	Inleiding	10	De financiering	106
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	10.1	Inleiding	106
3	Visie	10.2	Maximale verstrekking op inkomen (LTI-toets)	107
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	10.3	Maximale verstrekking op onderpand (LTV)	111
5	Klant	10.4	Minimale verstrekking	112
6	Inkomen	10.5	Overige bepalingen	113
7	Financiële verplichtingen	10.6	Inbreng eigen middelen / aantonen beschikbaarheid eigen middelen	114
8	Onderpand	10.7	Bestedingsdoelen en fiscaliteiten	115
9	Waardebepaling onderpand	10.8	SVn Starterslening	118
10	De financiering	10.9	Schenken	118
11	Uitzonderingen	10.10	Bouwdepot	119
12	Vrijgave zekerheden	10.11	Verduurzamen	123
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	10.12	Overbruggen en dubbele maandlasten	125
14	Klantteam Hypotheken	10.13	Verhuisregeling	131
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	10.14	Verkoop bestaande woning gaat niet door	133
		10.15	Restschulden	133
		10.16	Garantie voor borgsom bij aankoop	135
		10.17	Extra aflossen	135
		10.18	Bereiken einde looptijd	137

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10 De financiering

10.1 Inleiding

Door a.s.r. worden annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheeken verstrekt (eventueel aangevuld met een overbruggingskrediet).

Het aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer bedragen dan 50% van de vastgestelde marktwaarde (na verbouwing) van het onderpand. Bij een verhogingsaanvraag geldt dat een bestaande aflossingsvrije lening wordt gerespecteerd. Op de bestaande aflossingsvrije lening hoeft dan geen extra aflossing te worden ingevoerd.

Een aflossingsvrij box 3 deel is niet mogelijk in combinatie met NHG, tenzij het box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaf trek.

Hypotheekproducten met gekoppeld product

Nieuwe hypotheeken met een gekoppeld opbouwproduct (bankspaarrekening, spaarhypotheekverzekering, hybride hypotheekverzekering of een beleggingsverzekering) worden door a.s.r. niet verstrekt. Deze hypotheekvormen kunnen wel intern worden meegenomen, bij verhuizen / doorstromen of worden omgezet in een andere aflosvorm of een aflossingsvrij leningdeel (na aflossing van de opgebouwde waarde in het gekoppelde opbouwproduct).

Eventueel kan een aanpassing van de premie/inleg of van het doelkapitaal van het gekoppelde product nodig zijn. Het leningdeel met een gekoppeld product is op het moment van uitbrengen van het renteaanbod niet hoger dan het doelkapitaal. Een bestaande klant kan niet omzetten naar een andere hypotheekproduct met gekoppeld product.

Eerste hypotheekrecht

a.s.r. verstrekt uitsluitend leningen met een eerste hypotheekrecht (en eventueel daarop aanvullend hypotheekrecht) op het te financieren onderpand. Een tweede hypotheek achter een eerste hypotheek bij een andere geldgever is niet toegestaan, met uitzondering van een overbruggingskrediet.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.2 Maximale verstrekking op inkomen (LTI-toets)

10.2.1 Berekening leencapaciteit

De genormeerde financieringslast van een aangevraagde lening mag niet hoger zijn dan de toegestane financieringslast zoals vastgesteld aan de hand van onderstaande uitgangspunten, waarbij er van wordt uitgegaan dat de debetrente en aflossing maandelijks achteraf worden betaald.

Bij het berekenen van de genormeerde financieringslast en de toegestane financieringslast, worden de uitgangspunten gehanteerd volgens de volgende stappen Als de genormeerde financieringslast hoger is dan de toegestane financieringslast, wordt de volgende stap gezet.

Stap 1:

Ongeacht de productvorm, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypotheek met een annuïtair aflossingsschema gedurende de looptijd van de aangevraagde lening, met een maximum van 30 jaar.

Stap 2:

Ongeacht de productvorm, het berekende bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypotheek met een annuïtair aflossingsschema gedurende de looptijd van de aangevraagde lening en een hoofdsom gelijk aan de hoofdsom van de lening verminderd met de opgebouwde spaarwaarde in een gekoppeld opbouwproduct.

Stap 3:

De genormeerde financieringslast van de lening wordt, in gevallen waarin de lening een looptijd heeft van minder dan dertig jaar, berekend als het bruto jaarlijkse bedrag aan debetrente en aflossing behorende bij een hypotheek met een annuïtair aflossingsschema gedurende dertig jaar.

1	Inleiding	De toegestane financieringslast wordt vastgesteld aan de hand van het toetsinkomen van de aanvrager(s), zoals vastgesteld op basis van de beleidsregels van hoofdstuk 6, en het volgens de Trhk toepasselijke financieringslastpercentage. Hierbij wordt rekening gehouden met de fiscale status van de lening. Indien sprake is van 2 aanvragers, wordt het financieringslastpercentage gehanteerd dat behoort bij de som van het gezamenlijke toetsinkomen.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Twee aanvragers waarvan één met AOW leeftijd Indien de aangevraagde lening bedoeld is voor 2 aanvragers waarvan één klant de AOW-leeftijd heeft bereikt en de andere niet, dan wordt voor de vaststelling van het financieringspercentage de tabel gehanteerd die van toepassing is op de aanvrager met het hoogste toetsinkomen.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	Alleenstaande Indien de aangevraagde lening bedoeld is voor een aanvrager die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan €28.000,-, dan wordt een bedrag tot € 17.000,- buiten beschouwing gelaten bij het vaststellen van de financieringslast.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	Bij de berekening van de financieringslast en de toegestane financieringslast, wordt rekening gehouden met:
10	De financiering	- De geoffreerde debetrentevoet, indien sprake is van een lening met een rentevaste periode van 10 jaar of langer;
11	Uitzonderingen	- De geoffreerde debetrentevoet, indien sprake is van een lening met een rentevaste periode korter dan 10 jaar en de lening aan het einde van de overeengekomen rentevaste periode is afgelost;
12	Vrijgave zekerheden	- De door de Autoriteit Financiële Markten gepubliceerde debetrentevoet of de geoffreerde debetrentevoet indien die hoger is, indien sprake is van een lening met een rentevaste periode van korter dan 10 jaar.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Indien de (totaal verstrekte) lening bestaat uit verschillende leningdelen met verschillende debetrentevoeten, dan wordt de debetrentevoet berekend als een gewogen gemiddelde van deze debetrentevoeten, rekening houdend met de hoofdsom en de resterende looptijd van de verschillende leningdelen;
14	Klantteam Hypotheken	- Andere financiële verplichtingen van de consument(en) worden vastgesteld conform de beleidsregels van hoofdstuk 7 en:
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	- Opgeteld bij de financieringslast; of
		- In mindering gebracht op de toegestane financieringslast;

1 Inleiding	
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	
3 Visie	
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5 Klant	
6 Inkomen	
7 Financiële verplichtingen	
8 Onderpand	
9 Waardebepaling onderpand	
10 De financiering	
11 Uitzonderingen	
12 Vrijgave zekerheden	
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14 Klantteam Hypotheken	
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

	- De beide wettelijke uitzonderingen zoals beschreven in hoofdstuk 10.11 mogen worden toegepast bij het vaststellen van de genormeerde en de toegestane financieringslast; - Bij een aanvraag voor een verhoging wordt de bestaande lening meegenomen bij het vaststellen van de genormeerde en toegestane financieringslast. Als de contractrente van de bestaande lening(delen) wordt verhoogd omdat de bestaande hypotheek in een hogere tariefklasse komt, dan wordt de betaalbaarheid van de lening getoetst op basis van deze hogere rente.
	Als de op deze wijze vastgestelde genormeerde financieringslast hoger is dan de toegestane financieringslast, dan wordt de aanvraag, de mogelijke toepassing van maatwerk, afgewezen.
	10.2.2 Beoordelen betaalbaarheid bij oversluiting
	Oversluiten van een bestaande a.s.r. hypotheek via de notaris of van een bestaande hypotheek bij een andere geldverstrekker wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals beschreven in deze Hypotheekgids. Voor het beoordelen van de betaalbaarheid geldt in dat geval een uitzondering op de beleidsregels voor het vaststellen van het toetsinkomen:
	Er hoeft geen UWV Verzekeringsbericht of werkgeversverklaring aangeleverd te worden als:
	- de aangevraagde lening 90% of minder bedraagt van de marktwaaarde van de woning, en - uit de salarisstroom blijkt dat de aanvrager tenminste één jaar in dienst is bij zijn huidige werkgever, en - alleen de inkomenscomponenten brutoloon en vakantiegeld, die blijken uit de salarisstroom, worden meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen.
	Wanneer sprake is van een gekoppeld product moet de opgebouwde waarde worden afgelost op de oude lening waaraan deze gekoppeld is of, indien mogelijk, het product worden verbonden aan de nieuwe lening. Indien de opgebouwde waarde uiterlijk bij het passeren van de nieuwe lening wordt afgelost op de hoofdsom, mag worden uitgegaan van de lagere hoofdsom. Wanneer de waarde van het gekoppeld product niet wordt vermeld in de aanvraag, moet deze worden opgevraagd.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.2.3 Oversluiten met verhoging van een nieuwe lening met NHG**

Oversluiten met NHG is mogelijk als sprake is van een verbouwing (kwaliteitsverbetering), uitkoop van de partner bij echtscheiding of een verbeterde klantsituatie. Het verbeteren van de individuele klantsituatie is van toepassing in de volgende 2 situaties:

- Het omzetten van een aflossingsvrij leningdeel of aflossingsvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossings-schema;
- Het oversluiten is naar het oordeel van a.s.r. nodig en verantwoord in het kader van woningbehoud.

Het is niet mogelijk om een lening zonder borgstelling van NHG over te sluiten naar een lening met NHG als de woningwaarde hoger is dan de kostengrens.

Het is bij a.s.r. bij oversluiten niet verplicht om de bijkomende kosten mee te financieren. Het is toegestaan om deze uit eigen middelen te voldoen, zodat de kostengrens volledig kan worden benut voor de uitstaande lening.

Ook bij oversluiten met verhoging geldt dat de opgebouwde waarde van een gekoppeld product moet worden afgelost op de oude lening of, indien mogelijk, dat het gekoppeld product wordt verbonden aan de nieuwe lening.

10.2.4 Zuiver oversluiten

De wettelijke uitzondering bij zuiver oversluiten wordt door a.s.r. toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De aanvrager blijft in dezelfde woning wonen;
- De nieuwe hypotheek is niet hoger dan het bedrag voor het aflossen van de oude hypotheek, vermeerderd met de kosten voor het afsluiten van de nieuwe hypotheek en de aflossing van de oude hypotheek;
- De kosten voor het aflossen van de oude hypotheek bestaan uit:
 - Notariskosten;
 - Taxatiekosten;
 - Advies- en afsluitkosten hypotheek;
 - Afloskosten;

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

		- De nieuwe lening kan met NHG worden afgesloten tot maximaal 100% van de marktwaarde en zonder NHG tot 90% van de marktwaarde; - De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk aan of lager dan de toegestane financieringslast; - Het aflossingsvrije deel wordt niet verhoogd.
		10.3 Maximale verstrekking op onderpand (LTV)
		Voor de geldverstrekker a.s.r. Levensverzekering N.V. bedraagt de maximale verstrekking op een onderpand €1.000.000,-. Dit bedrag is inclusief een eventuele Verduurzamingshypotheek en exclusief een overbruggingskrediet.
		Voor de geldverstrekkers Aegon Hypotheken en Aegon Levensverzekering N.V. geldt een maximale verstrekking van € 1.000.000,- op een onderpand inclusief overbruggingskrediet;
		Voor beide geldverstrekkers geldt dat:
		- De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) maximaal 100% van de marktwaarde zijn (exclusief verduurzaming of een restschuldfinanciering). Wanneer de verbouwing wordt betaald vanuit een in de financiering opgenomen bouwdepot, wordt de waarde na verbouwing gehanteerd; - Bij nieuwbouw is de verstrekking gemaximeerd op de stichtingskosten; - Wanneer sprake is van een (onderhandse) verhoging, waarbij één leningdeel (of meerdere leningdelen) binnen 60 maanden de einddatum bereikt en de LTV op basis van de actuele marktwaarde na verhoging > 90% bedraagt, dient te worden vastgesteld op welke wijze de klant de lening op einddatum zal aflossen (of herfinancieren); - Wanneer dit niet kan worden vastgesteld, wordt de verhogingsaanvraag afgewezen en het dossier gemeld bij het team Preventief beheer. Dit team zal contact opnemen met de klant en/of de adviseur teneinde het risico met de klant te bespreken; - Indien een verhoging leidt tot een verhoging van de schuld-marktwaarde verhouding (LTV) worden de corresponderende renteopslagen ook toegepast op de eerder gesloten hypotheek, tenzij de bestaande lening onder borgstelling van NHG is verstrekt, dan wordt geen renteopslag op de bestaande lening toegepast. - Wanneer wordt voldaan aan de acceptatiecriteria is het mogelijk een lening met NHG te verhogen met een leningdeel zonder NHG.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- Het is niet mogelijk om tegelijkertijd een leningdeel met én een leningdeel zonder NHG aan te vragen.
- Ook is het niet mogelijk om een lening zonder NHG te verhogen met een leningdeel met NHG.

Voor de Levensrente hypotheek geldt een maximum van 50% van de marktwaarde tot een maximaal bedrag van € 500.000,-.

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

10.4 Minimale verstrekking

De minimale verstrekking bedraagt:

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

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

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

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.5 Overige bepalingen**

Tenslotte gelden voor een a.s.r. hypotheek de volgende bepalingen:

- De einddatum van de rentevaste periode kan niet later zijn dan de looptijd/einddatum van het betreffende leningdeel;
- Hypotheken van a.s.r. luiden altijd in Euro's;
- De (hypotheek)adviseur adviseert de klant over de betaalbaarheid van de hypotheek in geval van calamiteiten, zoals het overlijden, werkloosheid, relatiebeëindiging en arbeidsongeschiktheid, zodat de klant een goede afweging kan maken over de desbetreffende risico's en waar nodig en/of gewenst passende maatregelen kan treffen;
- Een opstalverzekering is vereist voor tenminste de geïndexeerde herbouwwaarde van het onderpand. Het is aan de klant, en de financieel adviseur, om dit goed te regelen.

Hypotheken met een gekoppeld opbouwproduct

Wanneer aan een bestaande a.s.r. hypotheek een product is gekoppeld voor de opbouw van kapitaal ten behoeve van de aflossing van de lening op einddatum, kan dit opbouwproduct bij oversluiten of verhuizen worden meegenomen naar de nieuwe a.s.r. lening.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het doelkapitaal dient te worden opgebouwd in Euro's;
- De hoogte van het leningdeel, waaraan het opbouwproduct is gekoppeld, is gelijk aan het doelkapitaal van het gekoppeld opbouwproduct, berekend op basis van het bruto historisch fondsrendement gemaximeerd op 6% per jaar;
- Voor externe levensverzekeringen (uitgegeven door een andere verzekeringsmaatschappij) geldt dat de verzekeraar in Nederland gevestigd moet zijn, over de vereiste vergunningen moet beschikken en onder Nederlands toezicht dient te staan;
- Aan een hypotheek bij Aegon Hypotheken B.V. of Aegon Levensverzekering N.V. kan nooit een opbouwproduct van een andere verzekeringsmaatschappij worden gekoppeld;
- De nieuwe hypotheek wordt verstrekt door de geldverstrekker die ook de oude hypotheek heeft verstrekt.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.6 Inbreng eigen middelen / aantonen beschikbaarheid eigen middelen

In de volgende situaties dienen voor de beoordeling van de financiering voldoende en vrij beschikbare eigen middelen te worden aangetoond:

- Bij het aantonen van de betaalbaarheid van dubbele lasten;
- Wanneer sprake is van een verkoopverlies;
- Wanneer de inbreng van eigen middelen deel uitmaakt van de financieringsopzet. In dat geval dient bij een NHG lening bedragen vanaf € 1.000,- te worden aangetoond. Voor leningen zonder NHG dienen bedragen vanaf € 15.000,- met stukken te worden onderbouwd.

De eigen middelen dienen vrij beschikbaar te zijn op het moment waarop de middelen zullen worden ingezet.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het saldo op een vrij beschikbare spaarrekening;
- Het saldo op een depositorekening waarvan de einddatum ligt vóór het vastgestelde beschikkingsmoment.

Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een beleggingsportefeuille, zal (een deel van) de belegging voor het uitbrengen van het bindend aanbod moeten worden verkocht. Als de aanvrager de beleggingen niet wil verkopen, wordt een afslag toegepast. Omdat de koers - waartegen de belegging indien nodig wordt verkocht - nog niet bekend is, zal een afslag op de portefeuille worden aangehouden van tenminste 20% van de waarde van de belegging.

De volgende middelen zullen niet worden meegeteld als eigen middelen:

- Een belegging / aandelen in de eigen onderneming. Deze aandelen zijn doorgaans niet vrij verhandelbaar;
- Een belegging in alleen cryptovaluta. De waarde van deze belegging kan sterk fluctueren.

Wanneer voor meer dan € 10.000,- aan middelen beschikbaar wordt gesteld vanuit de eigen onderneming is een onttrekkingsverklaring opgesteld door de opsteller van de Inkomensverklaring Ondernemer verplicht. Uit deze verklaring moet blijken dat de gelden binnen de standaard liquiditeits- en solvabiliteitsnormen, vastgesteld door de rekenexperts, uit de onderneming kunnen worden onttrokken.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.7 Bestedingsdoelen en fiscaliteiten

10.7.1 Box 1 en box 3

Om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen maakt a.s.r. gebruik van de financieringslasttabellen zoals vermeld in de Trhk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in financieringslastentabellen voor hypothecaire kredieten waarvan de rente fiscaal aftrekbaar is (box 1) en in financieringslasttabellen voor leningdelen waarvoor de rente niet fiscaal aftrekbaar is (box 3).

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- In de aanvraag geeft de adviseur aan of sprake is van een box 1 of een box 3 lening;
- Bij twijfel over de fiscale status zoals aangegeven door de adviseur neemt de beoordelaar contact op met de adviseur voor een nadere toelichting;
- Wanneer uit de aanvraag blijkt dat de hypotheekrenteafrek door de fiscale einddatum binnen 10 jaar eindigt, wordt het leningdeel vanaf het moment van eindigen van de hypotheekrenteafrek als box 3 lening getoetst;
- Dit geldt ook als bij de aanvraag van een verhoging de hypotheekrenteafrek voor bestaande leningdelen binnen 10 jaar eindigt. Deze leningdelen worden dan ook vanaf het moment dat de hypotheekrenteafrek vervalt op de financieringslasttabel voor box 3 getoetst;
- Een combinatie van box 1 en box 3 in één leningdeel is niet toegestaan.

10.7.2 Een lening die fiscaal niet kwalificeert als eigen woningschuld

Wanneer de lening niet (meer) voldoet aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigenwoningschuld, gelden de volgende voorwaarden:

- De lening wordt getoetst aan de hand van de financieringslastentabellen voor een box 3 lening;
- De lening moet op inkomen voldoen aan de acceptatiecriteria, waarbij geen sprake mag zijn van maatwerk;
- Voor het bedrag dat niet kwalificeert als eigen woningschuld moet een afzonderlijk leningdeel worden aangevraagd.

1	Inleiding	In bepaalde specifieke situaties is een box 3 lening met NHG mogelijk.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Enkele voorbeelden zijn:
3	Visie	- Wanneer de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Wanneer voor de herfinanciering van de NHG hypotheek kosten gemaakt worden, dan kan hiervan een gedeelte in box 3 gefinancierd worden.
5	Klant	In dat geval wordt het box 3 gedeelte als niet-afrekbaar leningdeel getoetst en dient dit leningdeel tenminste annuïtair afgelost te worden.
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	10.7.3 Box 3 lening bestemd voor consumptieve doeleinden
8	Onderpand	Wanneer de klant een lening aanvraagt voor consumptieve doeleinden gelden de volgende voorwaarden:
9	Waardebepaling onderpand	- Voor het bedrag waarvoor een consumptieve besteding wordt gedaan moet een afzonderlijk leningdeel worden aangevraagd;
10	De financiering	- Dit leningdeel wordt getoetst als box 3 lening;
11	Uitzonderingen	- Een aanvraag voor een lening(deel) voor een consumptieve besteding wordt beoordeeld aan de hand van de criteria in deze Hypotheekgids (LTI- en LTV toets);
12	Vrijgave zekerheden	- De adviseur adviseert over de looptijd en de aflosvorm van de lening, die passen bij het bestedingsdoel;
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Het totaalbedrag van de lening(del)en voor consumptieve besteding(en) en aflossingsvrije leningen mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde van het onderpand;
14	Klantteam Hypotheken	- Wanneer de klant - naast de door a.s.r. gefinancierde woning - een extra pand bezit, wordt bij het bepalen van de betaalbaarheid rekening gehouden met extra kosten en onderhoud voor minimaal 1% van de waarde van het desbetreffende pand.
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

	Niet acceptabele consumptieve bestedingen zijn:
	- Beleggingen: Bijvoorbeeld om aandelen of andere financiële instrumenten (waaronder crypto) te kopen, of andere zaken met het oog op het realiseren van inkomsten en/of waardestijging. Daaronder ook begrepen de aankoop van onroerende zaken met als doel deze te verhuren (buy to let);
	- Zakelijke doeleinden: Zakelijke kredieten worden door a.s.r. niet verstrekt. Hierbij kan worden gedacht aan een krediet voor het starten van, participeren of investeren in een onderneming, voor het verbeteren van de liquiditeit en/of solvabiliteit van een onderneming en/of voor de aanschaf van goederen ten behoeve van een onderneming of het uitvoeren van werkzaamheden als zelfstandige;
	- De aankoop van een 4e (of volgend) pand.
	 Een aanvraag voor een lening voor de financiering van een 2e/3e woning is alleen toegestaan voor eigen gebruik en wordt conform de hypothecaire leennormen getoetst in box 3. Een elders gesloten of te sluiten lening wordt getoetst als consumptief krediet.
	 10.7.4 Box 3 in combinatie met NHG
	Het is niet mogelijk een hypotheek voor consumptieve bestedingsdoelen af te sluiten met NHG.
	Evenmin is het mogelijk om consumptieve leningen, die niet aan de woning besteed zijn, onder NHG te (her)financieren.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.8 SVn Starterslening**

Het is mogelijk om naast een hypotheek van a.s.r. een starterslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) af te sluiten. Dit kan zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a.s.r. krijgt altijd het eerste hypotheekrecht;
- De lening wordt uitsluitend verstrekt met NHG;
- Er wordt door a.s.r. pas een bindend aanbod uitgebracht na ontvangst van het bindend aanbod van SVn;
- De SVn Starterslening kan niet in combinatie met de a.s.r. Startershypotheek worden gesloten.

10.9 Schenkingen

Onder de volgende voorwaarden zijn bij a.s.r. eigen middelen uit een schenking toegestaan:

- De schenking vindt plaats door een natuurlijk persoon;
- De schenking moet onherroepelijk zijn, reeds voor het bindend aanbod hebben plaatsgevonden en worden aangetoond middels een rekeningafschrift;
- a.s.r. houdt rekening met de schenkbelasting indien van toepassing;
- De totale schenking (na schenkbelasting) waarmee rekening wordt gehouden is maximaal € 100.000,-.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

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

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.10 Bouwdepot

10.10.1 Inleiding

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

10.10.2 Wanneer is sprake van een bouwdepot

Een bouwdepot is verplicht bij:

- Nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;
- Een verbouwing van de woning waarbij de marktwaarde na verbouw wordt aangehouden;
- Het financieren van energiebesparende voorzieningen (duurzaamheidsdepot);
- Achterstallig onderhoud (kosten direct noodzakelijk onderhoud).

Voor NHG leningen geldt dat het volledige bedrag voor de bouw of verbouw van de woning in depot wordt gehouden. Voor leningen zonder NHG, niet bestemd voor verduurzaming van de woning, kan op verzoek van de klant worden afgezien van een bouwdepot. Het bedrag van de verbouwing wordt dan in box 3 getoetst. Daarnaast wordt de marktwaarde vóór verbouwing aangehouden of de waarde vastgesteld op basis van een hybride taxatie.

Het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies uit een bouwdepot te onttrekken. Wanneer renteverlies wordt meegefinancierd, wordt dit leningdeel getoetst als een lening voor een consumptieve besteding en zal dit bedrag bij aanvang in één keer worden uitgekeerd.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.10.3 Looptijd van een bouwdepot

De looptijd van een bouwdepot is afhankelijk van het soort bouwdepot:

Soort depot	Maximale looptijd
Bestaande bouw	12 maanden
Nieuwbouw	30 maanden
<u>Duurzaamheidsdepot</u>	24 maanden

10.10.4 Vergoeding over het bouwdepot

Over het saldo in een bouwdepot is een rentevergoeding van toepassing. De rentevergoeding is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de verschillende leningdelen (exclusief het overbruggingskrediet). De duur van de rentevergoeding is gelijk aan de looptijd van het depot.

10.10.5 Uitbetaling van een bouwdepot

Uitbetalingen uit het bouwdepot vinden plaats op basis van:

- Door a.s.r. goedgekeurde facturen en bouwnota's;
- Een aanvullend gevalideerd taxatierapport (na verbouwing).

Een klant kan pas aanspraak maken op een uitbetaling uit het bouwdepot nadat de eigen middelen zijn ingebracht en het overbruggingskrediet volledig is aangewend.

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

- Of er sprake is van een actuele betalingsachterstand;
- Of de uitbetaling past binnen het vooraf vastgestelde schema (nieuwbouwwoning) of het vooraf vastgestelde doel van de lening (verbouwing).

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.10.6 Wijzigen van verbouwplan**

Het is niet toegestaan om zonder goedkeuring van a.s.r. hypotheek het verbouwplan tussentijds aan te passen.

De klant kan tijdens de verbouwing het verzoek indienen om het verbouwplan te wijzigen. De beoordelaar maakt een inschatting van de gevolgen van de aanpassing op de waarde van de woning na verbouwing. Bij twijfel of wanneer de waarde negatief wordt beïnvloed, zal contact worden opgenomen met de taxateur en zal een (aanvullend) taxatierapport van de nieuwe situatie worden opgevraagd.

10.10.7 Verlenging van een bouwdepot

Wanneer het einde van de looptijd van een bouwdepot is bereikt en het resterende bedrag meer bedraagt dan €2.500,- neemt de beoordelaar contact op met de klant. De beoordelaar zal de reden van de vertraging achterhalen en vervolgens besluiten tot:

- Het verlengen van het bouwdepot met maximaal 12 maanden bij bestaande bouw en maximaal 6 maanden bij nieuwbouw; of
- Het opheffen van het bouwdepot.

Wanneer het bouwdepot wordt verlengd vervalt automatisch de vergoeding over het depot.

10.10.8 Opheffen bouwdepot

Als het saldo in het bouwdepot is opgebruikt, wordt het bouwdepot opgeheven.

Als de (ver)bouw is afgerond kan de klant verzoeken het bouwdepot opheffen. De klant kan daarbij aangeven op welk leningdeel het eventuele restant saldo moet worden afgelost.

Wanneer de bouw of de verbouwing van de woning niet doorgaat of slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd, zal worden beoordeeld of de financiering na aflossing van het depot op de hoofdsom nog voldoet aan de voorwaarden met betrekking tot onderpanden, ten aanzien van de maximale verstrekking en de onderhoudsstaat van de woning. Hiervoor zal de (pro resto) lening worden getoetst aan de marktwaarde vóór verbouwing.

1	Inleiding	Op verzoek van de klant kan worden gerekend met de (aangepaste) marktwaarde na verbouwing. Deze waarde zal opnieuw moeten worden vastgesteld door een <u>taxateur</u> . Hier volstaat een update van het eerder afgegeven <u>taxatierapport</u> of – bij nieuwbouw – de koop- / aanneemsom na aftrek van de niet uitgevoerde werkzaamheden.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	Op de einddatum van een bouwdepot worden de (resterende) gelden in het bouwdepot in mindering gebracht op het leningdeel waaraan het bouwdepot is gekoppeld, of op een door a.s.r. te bepalen leningdeel als er sprake is van meerdere leningdelen. Voor NHG leningen geldt dat het uitkeren van het resterende saldo aan de klant zonder overleg van bouwnota's (het zogenaamde spijkergeld) niet is toegestaan.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	Voor leningen zonder NHG - die niet zijn bestemd voor verduurzaming - wordt een restantbedrag tot € 2.500,- standaard uitgekeerd aan de klant. De klant kan desgewenst het bedrag vervolgens zelf als extra aflossing in mindering brengen op de lening.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	10.10.9 Bouwdepot in combinatie met een betalingsachterstand
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer sprake is van een betalingsachterstand op de hypotheek is extra aandacht noodzakelijk. Het bouwdepot zal worden geblokkeerd en het dossier wordt overgedragen aan het Klantteam. Dit team zal vaststellen of de ingediende bouwnota('s) alsnog kunnen worden uitbetaald, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de klant en de belangen van de geldverstrekker.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	Het is niet toegestaan om (een deel van) het bouwdepot aan te wenden om de achterstand te voldoen.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Uitbetaling van bouwnota's kan pas weer plaatsvinden wanneer de betalingsachterstand is ingelopen of na goedkeuring door het Klantteam Bijzonder Beheer.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.11 Verduurzamen****10.11.1 Inleiding**

Klanten worden door a.s.r. de mogelijkheid geboden om hun woning te verduurzamen. Dit kan door middel van een Energiebespaarvoorziening (EBV) of een Energiebespaarbudget (EBB).

Bij een EBV heeft de klant op moment van het bindend aanbod al een concreet bestedingsdoel.

Met een EBB krijgt de klant een budget voor energiebesparende voorzieningen, zonder dat de klant op datum van het bindend aanbod al weet waarvoor het budget zal worden aangewend.

Voor een EBV/EBB gelden de volgende voorwaarden:

- De uit te voeren energiebesparende voorziening hoeft bij een EBB niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie);
- Voor de verduurzaming gelden de wettelijke uitzonderingen met betrekking tot de LTI en de LTV. Deze uitzonderingen zijn beschreven in de Trhk en worden door a.s.r. ondersteund;
- Het bedrag van de verduurzaming wordt volledig in een duurzaamheidsdepot genomen;
- Het bedrag moet worden besteed aan energiebesparende voorzieningen van de woning, zoals genoemd in artikel 1b van de Trhk;
- Het is niet mogelijk een EBV/EBB te gebruiken voor andere doeleinden of uit te wisselen met een bouwdepot voor een reguliere verbouwing;
- Klanten hebben gedurende 24 maanden na bindend aanbod de tijd om te bepalen of, en zo ja hoe, het EBB besteed wordt.

a.s.r. biedt klanten middels de Verduurzamingshypotheek een gunstige mogelijkheid om energiebesparende voorzieningen mee te financieren. Voor de voorwaarden van een Verduurzamingshypotheek wordt verwezen naar de productvoorwaarden.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****10.11.2 Inkomenstoets**

Bij het vaststellen van de financieringslast wordt -afhankelijk van het aangetoonde definitieve energielabel - een bedrag buiten beschouwing gelaten. Om gebruik te maken van de vrijstelling moet bij nieuwbouw een voorlopig energielabel worden aangeleverd. Een brochure of een bepaling in het bouwbesluit is niet voldoende.

Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk.

In aanvulling hierop wordt bij het aangaan van een lening voor het treffen van energiebesparende voorzieningen (zoals vermeld in artikel 1 van de Trhk) in een woning een bedrag buiten beschouwing gelaten. Het maximale bedrag is afhankelijk van het definitieve energielabel ²⁴ Voor een actuele opgave van dit bedrag wordt verwezen naar de Trhk.

10.11.3 Energiebesparende voorzieningen (LTV toets)

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

Let op: Alleen de daadwerkelijke investeringen in EBV mogen boven 100% van de marktwaarde worden gefinancierd. Dus niet ook nog eens de waardevermeerdering door EBV. Hierin is a.s.r. NHG volgend, voor zowel NHG als niet-NHG. Alles wat aan EBV wordt meegenomen in de financiering wordt in het duurzaamheidsdepot geplaatst. Uitbetaling uit dit depot geschiedt op reguliere wijze, waarbij het gedeclareerde bedrag 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.

²⁴ Wanneer geen definitief energielabel kan worden overhandigd geldt een maximum bedrag van € 10.000,-.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bij een combinatie van EBV en een andere kwaliteitsverbeteringen:

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

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar 1b van de Trhk.

10.11.4 Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan worden bijgesloten door klanten die een WelThuis of DigiThuis hypotheek afsluiten tot een maximum bedrag van € 65.000,-²⁵. Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende voorzieningen van de woning. Er kan, vanuit de regelgeving in de Trhk tot maximaal 106%²⁶ van de marktwaaarde (MW) worden geleend voor verduurzaming, als apart op te nemen budget waarbij de klant gedurende 2 jaar de tijd heeft om te bepalen of, en zo ja hoe, dit besteed wordt (EBB).

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

10.12 Overbruggen en dubbele maandlasten

Na aankoop van een nieuwe woning kan (tijdelijk) sprake zijn van dubbele lasten. Vastgesteld dient te worden dat de klant gedurende de overbruggingsperiode de dubbele lasten kan voldoen. Daarnaast moet in de beoordeling rekening worden gehouden met het verkoopresultaat van de bestaande woning en moet worden vastgesteld of een eventueel verkoopverlies door de klant kan worden opgevangen. Ook wanneer de bestaande woning een huurwoning betreft, moet rekening worden gehouden met de dubbele lasten.

²⁵ De Verduurzamingshypotheek kan niet worden afgesloten in combinatie met de Levensrente hypotheek.

²⁶ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.12.1 Vaststellen verkoopresultaat

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

Situatie	Formule	Opmerking
Oude woning is verkocht. De ontbindende voorwaarden zijn verlopen.	Verkoopresultaat is: de verkoopprijs -/- pro resto hoofdsom -/- de verkoopkosten.	De verkoopkosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de verkoopkosten bekend en aangetoond zijn, kan worden uitgegaan van de werkelijke kosten.
Oude woning is verkocht. De ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen.	Verkoopresultaat is: 90% van de verkoopprijs -/- pro resto hoofdsom.	
Oude woning is nog niet verkocht.	Verkoopresultaat is: 90% van de <u>marktwaaarde</u> -/- pro resto hoofdsom.	

Wanneer de te overbruggen woning reeds definitief is verkocht, wordt de waarde vastgesteld aan de hand van het verkoopcontract. Dit is ook toegestaan wanneer sprake is van verkoop op basis van ontbindende voorwaarden waarbij de overbrugging maximaal 90% van de verkoopprijs bedraagt.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.12.2 Verkoopverlies

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

Dit kan op de volgende wijze:

- Aantonen eigen middelen ter hoogte van het (fictieve) verlies;
- Aantonen beschikbare spaarwaarde (bijv. een gekoppelde verzekering of bankspaarrekening), mits er een schriftelijke toezegging is van de betreffende geldverstrekker dat deze spaarwaarde wordt verrekend met de hoofdsom;
- Aanvragen van een restschuldfinanciering, waarbij de financiering voldoet aan de acceptatiecriteria.

10.12.3 Dubbele lastentoets

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

De acceptant toetst of de (tijdelijke) dubbele lasten voor de klant betaalbaar zijn.

Deze toets vindt plaats in 3 stappen:

Stap 1: Vaststellen van de dubbele woonlasten

De dubbele woonlasten bestaan uit de som van:

- De financieringslast van de nieuwe woning, berekend aan de hand van de (fictieve) annuïtaire maandlast op basis van de LTI-norm;
- De lasten voor het eventuele overbruggingskrediet, zijnde de werkelijke lasten van het overbruggingskrediet (ook als deze niet bij a.s.r. is gesloten);
- De lasten voor de bestaande woning. Deze worden als volgt bepaald:
 - Wanneer de bestaande woning een koopwoning is, wordt uitgegaan van de maandtermijn van de bestaande hypotheek (zijnde de werkelijke rente- en aflossingsverplichting);
 - Bij een huurwoning wordt gerekend met de werkelijk verschuldigde huurtermijn.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Stap 2: Vaststellen van de redelijke termijn</i> Vastgesteld moet worden hoe lang sprake zal zijn van dubbele lasten. Daarbij moet worden vastgesteld wanneer de nieuwe woning wordt opgeleverd en rekening worden gehouden met de duur van een eventuele verbouwing. Wanneer geen opleveringsdatum van de nieuwe woning bekend is, wordt een redelijke termijn aangehouden.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	De redelijke termijn waarin de betaalbaarheid van de dubbele lasten moet worden aangetoond is: - 12 maanden bij bestaande bouw; - 24 maanden bij nieuwbouw.
8	Onderpand	Wanneer de huidige woning definitief is verkocht én de ontbindende voorwaarden zijn verlopen, dan geldt de werkelijke periode waarin sprake is van dubbele lasten.
9	Waardebepaling onderpand	Indien de verkopend makelaar of de <u>taxateur</u> verwacht dat het verkoopproces langer zal duren dan 12 maanden wordt de langere periode aangehouden.
10	De financiering	Bij nieuwbouw wordt een termijn van 24 maanden gehanteerd, tenzij een eerdere oplevering van de nieuwbouwwoning wordt aangetoond. Dan geldt de periode tot de (verwachte) oplevering.
11	Uitzonderingen	Bij nieuwbouw mag worden gerekend met een gemiddeld bedrag aan dubbele lasten.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	<i>Stap 3: Dubbele lasten toets</i> Er moet vervolgens worden vastgesteld dat de klant de dubbele lasten gedurende de redelijke termijn kan voldoen. De klant is in staat de verplichting uit de dubbele woonlasten na te komen als: - De dubbele woonlasten lager zijn dan de toegestane financieringslast van de aangevraagde hypotheek (berekend aan de hand van de LTI-norm); of - De overschrijding van de toegestane financieringslast gedurende de vastgestelde periode kan worden voldaan uit vrij beschikbare eigen middelen.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.12.4 Overbruggingskrediet

Een overbruggingskrediet wordt uitsluitend verstrekt voor:

- Aankoop van een nieuwe woning, waarbij de gerealiseerde overwaarde wordt afgelost op het overbruggingskrediet;
- Verbouwing of (eerste noodzakelijke) inrichting van de te financieren woning;
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk);
- Uitkering van een aan de oude lening gekoppeld product (voorwaarde is dat de opgebouwde waarde bij aflossing van de lening door verkoop van de woning wordt verrekend);
- Overbrugging van de dubbele lasten van de bestaande woning.

Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Een overbruggingskrediet wordt door a.s.r. alleen verstrekt in combinatie met een nieuwe a.s.r. hypotheek;
- Het is mogelijk om de overwaarde van maximaal 1 woning te overbruggen;
- Als de woning definitief is verkocht kan tot 98% van de verkoopwaarde worden overbrugd;
- Als de woning nog niet definitief is verkocht, is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 90% van marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken;
- Indien er meer dan 90% van de marktwaarde/verkoopprijs als overbruggingskrediet wordt gevraagd, moet het verschil tussen de overbrugging tegen 90% en de werkelijke overbrugging worden getoetst als permanente hypotheekverstrekking (het totale bedrag dient haalbaar te zijn op inkomen en maximale verstrekking), rekening houdend met een eventuele hogere tariefklasse en bijbehorend rentetarief.

10.12.5 Het Overbruggingskrediet: zekerheid

Er wordt voor het volledige bedrag van de hypothecaire geldlening (inclusief het bedrag van het overbruggingskrediet) een inschrijving gevestigd zowel op het nieuwe pand als op het overbruggingspand. Indien sprake is van een beslag op de bestaande (overbruggings-) woning wordt de gehele aanvraag afgewezen.

1	Inleiding	Voor de Aegon portefeuille geldt dat het recht van hypotheek voor het volledige bedrag van de hypothecaire lening vermeerderd met het overbruggingskrediet wordt ingeschreven op de nieuwe woning. Daarnaast wordt er een recht van hypotheek ingeschreven voor het bedrag van het overbruggingskrediet op het overbruggingspand.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	Bij een overbruggingskrediet te vestigen op een woning die verkocht is of wordt na beëindiging van samenwoning of echtscheiding dient de mede-eigenaar schriftelijk toestemming te geven voor het vestigen van een recht van hypotheek ten behoeve van de overbrugging.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	10.12.6 Het Overbruggingskrediet: rente
6	Inkomen	Voor het overbruggingskrediet geldt een aparte overbruggingsrente. Het geldende rentetarief is te vinden in de rentetabel op de website van a.s.r.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	10.12.7 Het Overbruggingskrediet: de looptijd
9	Waardebepaling onderpand	Een overbruggingskrediet moet bij levering van het overbruggingspand geheel worden afgelost uit de verkoopopbrengst van de bestaande woning. Het krediet heeft een looptijd van maximaal 12 maanden vanaf de transportdatum van de nieuwe woning. Voor nieuwbouw geldt een periode van 24 maanden.
10	De financiering	De looptijd kan door a.s.r. worden verlengd voor een periode van maximaal 6 maanden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
11	Uitzonderingen	- De bestaande woning staat (nog steeds) actief te koop²⁷; - De bestaande woning is verkocht, maar de oplevering vindt plaats na het aflopen van het overbruggingskrediet; - Er is geen indicatie dat de bestaande woning wordt verhuurd;
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

²⁷ De woning wordt actief aangeboden op een verkoopsite.

1	Inleiding	- Er is geen sprake van een achterstand op de bestaande lening, het overbruggingskrediet en/of de nieuwe hypotheek. Indien de bestaande woning ook na verlenging nog niet is verkocht of als de lening niet in aanmerking komt voor verlenging, dient het dossier te worden voorgelegd aan Preventief beheer. Dit team zal contact opnemen met de klant. Vastgesteld dient te worden waarom de woning nog niet is verkocht. Afhankelijk van de situatie stelt de behandelaar het vervolgtraject vast, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de klant. Hierbij kan worden gedacht aan:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Verlenging van het overbruggingskrediet, wanneer de verkoop van de woning door de behandelaar nog steeds als reële optie wordt gezien;
3	Visie	- Herfinanciering van het overbruggingskrediet tegen de dan geldende acceptatiecriteria, waarbij de lening wordt omgezet in een nieuw leningdeel.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

10.13 Verhuisregeling

Het is mogelijk om het renterecht van een bestaande a.s.r. hypotheek mee te verhuizen naar een nieuwe a.s.r. lening.

Onder het renterecht van een bestaande lening(deel) wordt verstaan:

- De contractrente;
- De resterende rentevaste periode;
- Voor maximaal het openstaande bedrag van de bestaande lening op de dag van aflossen daarvan, of - als de bestaande woning nog niet verkocht is - de dag van het renteaanbod voor de nieuwe hypotheek.

Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling:

- moet het gehele onderpand worden verkocht;
- dienen alle schuldenaren te verhuizen;
- moet de oude lening volledig zijn terugbetaald of binnen een periode 12 maanden worden afgelost. Wanneer sprake is van nieuwbouw moet de oude hypotheek binnen 24 maanden volledig worden afgelost.

1	Inleiding	Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De aanvraag voor de nieuwe hypotheek moet binnen 6 maanden na terugbetaling van de bestaande lening zijn ingediend;
3	Visie	- De nieuwe lening moet voldoen aan de dan geldende criteria voor nieuwe hypotheeken. Wanneer de resterende rentevaste periode van de al lopende lening(del)en korter is dan 10 jaar, wordt de lening getoetst op de toetsrente;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Wanneer beide aanvragers afzonderlijk een renterecht hebben, kan slechts één renterecht worden meegenomen;
5	Klant	- Het renterecht dat wordt meegenomen kan desgewenst worden gesplitst, rentemiddeling is niet mogelijk;
6	Inkomen	- Het rentepercentage van de nieuwe lening wordt berekend op basis het oude renterecht, gecorrigeerd voor het verstrekingspercentage (LTV) van de nieuwe lening of een wijziging van NHG naar niet-NHG of omgekeerd;
7	Financiële verplichtingen	- Indien de bestaande hypotheek nog niet is afgelost, wordt de rente voor deze hypotheek op moment van passeren van de nieuwe hypotheek op variabele rente (WelThuis) gezet. Bij Spaarhypotheeken, Startershypotheeken en hypotheeken onder het label DigiThuis wordt een 1-jaars vaste rente gehanteerd.
8	Onderpand	Bij Aegon Hypotheeken wordt de contractrente van de oude hypotheek omgezet naar het actuele tarief voor 2 jaar rentevast.
9	Waardebepaling onderpand	Het rentebericht dat van toepassing was op de bestaande lening blijft van toepassing op de nieuwe lening.
10	De financiering	Wel wordt de rente indien van toepassing gecorrigeerd met de tariefklasse van de lening (waaronder het vaststellen of sprake is van NHG), het actuele verstrekingspercentage van de nieuwe hypotheek en de hypotheekvorm.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	Bij een echtscheiding of relatiebeëindiging is het niet mogelijk om de verhuisregeling bij beide partners toe te passen. Daarom zal de partner die gebruik wil maken van de verhuisregeling een toestemmingsverklaring van de ex-partner moeten overleggen. Zonder deze verklaring zal a.s.r. de verhuisregeling niet toepassen.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Als de woning niet wordt verkocht en één van beide schuldenaren in de woning blijft wonen, blijven op de bestaande lening de oude renterechten van toepassing. Hier is geen sprake van toepassing van de verhuisregeling, maar van behoudrente.
14	Klantteam Hypotheeken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

De Verhuisregeling is niet mogelijk bij de Verduurzamingshypotheek of de Levensrente hypotheek.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Eigen middelen
- Verkoopakte huidige woning
- Toestemmingsverklaring ex-partner

10.14 Verkoop bestaande woning gaat niet door

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

Wanneer de ontbindende voorwaarden reeds waren verlopen zal de klant indien van toepassing erop worden geattendeerd dat de garantie/waarborsom (doorgaans 10% van de koopsom) kan worden geclaimd. De waarborsom moet dan in mindering worden gebracht op het overbruggingskrediet.

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

10.15 Restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij de financiering van een volgende woning. Bij NHG-aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een a.s.r. lening betrof en dat deze restschuld bij het uitbrengen van het bindend aanbod niet langer dan één jaar geleden is ontstaan.

1	Inleiding	Financiering van restschulden is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De totale financiering past binnen de standaard inkomensnormen; - De restschuld mag niet geheel of gedeeltelijk zijn of worden gedeclareerd bij NHG; - De restschuld wordt in een afzonderlijk leningdeel opgenomen;
3	Visie	- Een combinatie van een NHG-lening tot aan de kostengrens en het financieren van de restschuld zonder NHG is niet mogelijk;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Een restschuld op een a.s.r. hypotheek zonder NHG kan niet worden meegefinancierd in een nieuwe lening met NHG; - Alle ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen;
5	Klant	- De maximale verstrekking betreft 110% van de marktwaarde²⁸.
6	Inkomen	Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:
7	Financiële verplichtingen	- De duur van het krediet maximaal 15 jaar is en het krediet in deze periode in zijn geheel wordt afgelost;
8	Onderpand	- Bij een aanvraag met NHG-borgstelling gelden de strengere Voorwaarden en Normen van NHG; - Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond.
9	Waardebepaling onderpand	Let op: Een restschuldfinanciering ontstaan voor 28 oktober 2012 of na 1 januari 2018 wordt getoetst in Box 3. Indien de lopende hypotheek (inclusief eventuele overbruggingskrediet) na verkoop van de bestaande woning niet volledig kan worden afgelost, dient het dossier te worden voorgelegd aan het Klantteam. Dit team zal in nauwe samenwerking met de klant op zoek gaan naar een passende oplossing voor de ontstane situatie.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

²⁸ In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 110% worden verstrekt.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

10.16 Garantie voor borgsom bij aankoop

10.16.1 Voorwaarden

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

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

10.16.2 Uitwinning garantie

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

10.17 Extra aflossen

Een hoofdelijk schuldenaar kan besluiten tot het vervroegd aflossen van (een deel van) de hypotheek. Bij een hogere aflossing dan het vergoedingsvrije bedrag kan een vergoeding voor vervroegde aflossing verschuldigd zijn wanneer de actuele hypotheekrente lager is dan de contractrente. De vergoeding voor de vervroegde aflossing wordt berekend over de leningdelen waarop de vervroegde aflossing plaatsvindt.

1 Inleiding	In de volgende situaties wordt geen vergoeding voor vervroegde aflossing gerekend bij (gedeeltelijke) aflossing:
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	- Bij een algehele of gedeeltelijke aflossing van de opgebouwde waarde in een gekoppeld bouwproduct (tussentijds of op de einddatum daarvan);
3 Visie	- Bij een (gedeeltelijke) vervroegde aflossing uit een tegoed op een bouw- of duurzaamheidsdepot;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Als het bedrag van de aflossing lager is dan het bedrag van de vergoedingsvrije ruimte zoals vermeld in de overeenkomst van geldlening (de algemene voorwaarden);
5 Klant	- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van het onderpand, gevolgd door verhuizing van de klant;
6 Inkomen	- Uit de overwaarde bij de vrijwillige verkoop van de voormalige eigen woning;
7 Financiële verplichtingen	- Bij gedwongen onderhandse verkoop of veiling van het onderpand;
8 Onderpand	- Bij een door a.s.r. verplicht gestelde extra aflossing (bijvoorbeeld bij hoofdelijk ontslag);
9 Waardebepaling onderpand	- Bij algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing op de einddatum van de rentevaste periode, of als sprake is van de variabele rente;
10 De financiering	- Bij algehele vervroegde aflossing bij tenietgaan van het onderpand;
11 Uitzonderingen	- Bij algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing na uitkering van een verpande levensverzekering (bij eerder <u>overlijden</u>);
12 Vrijgave zekerheden	- Bij een (gedeeltelijke) vervroegde aflossing uit een tegoed op de bouwdepotrekening;
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Binnen 12 maanden na overlijden van een schuldenaar;
14 Klantteam Hypotheken	Wanneer extra wordt afgelost op een <u>annuïtaire</u> of <u>lineaire</u> hypotheek blijft de einddatum gelijk, waardoor het maandbedrag (rente en aflossing) lager wordt, tenzij de klant kiest voor een gelijkblijvende maandtermijn, waardoor het einde van de looptijd wordt ingekort.
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	Het verkorten van de looptijd als gevolg van de extra aflossing moet worden aangevraagd via de MijnHypotheek omgeving. Hiervoor worden geen omzettingskosten in rekening gebracht.
	In bepaalde situaties doet a.s.r. bij extra aflossingen ook onderzoek naar de bron van middelen en/of <u>herkomst van vermogen</u> .

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Periodiek extra aflossen

Klanten kunnen in plaats van een eenmalige extra aflossing in het klantportaal ook een periodieke extra aflossing inregelen. De voorwaarden die daarbij gelden staan eveneens vermeld in het klantportaal.

10.18 Bereiken einde looptijd

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

De klant kan via een adviseur aan a.s.r. verzoeken om herfinanciering van de lening.

Wanneer een aan de lening of leningdeel verpand gekoppeld product tot uitkering komt, wordt de waarde daarvan afgelost op het leningdeel waaraan het product is verpand. Pas wanneer sprake is van een hogere opbrengst kan de meerwaarde worden aangewend voor de aflossing van andere leningdelen.

Als de uitkering van het gekoppeld product hoger is dan de hoofdsom én er andere leningdelen zijn die de einddatum nog niet hebben bereikt, treedt a.s.r. in overleg met de klant. De klant kan kiezen tussen het kosteloos aflossen op een ander leningdeel of een overboeking naar een bankrekening van de klant. Een lening(deel) dient aan het einde van de looptijd volledig te worden afgelost. Dat geldt ook voor aflossingsvrije leningen. De klant kan via een adviseur aan a.s.r. verzoeken om herfinanciering van de lening. Dergelijke verzoeken worden door a.s.r. beoordeeld als een aanvraag voor een nieuwe hypotheek/lening.

Let op: Als een lening volledig is terugbetaald, wordt de inschrijving niet automatisch doorgehaald in het Kadaster, tenzij de aflossing via een notaris verloopt. Dan wordt automatisch roeyement verleend. Wanneer een klant na volledige aflossing via de notaris een nieuwe lening wenst af te sluiten, dient de hypotheek opnieuw te worden ingeschreven.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	139
	11.1 Inleiding	139
	11.2 Soorten uitzonderingen	139
	11.3 Wettelijke uitzonderingen	140
	11.4 Wanneer is sprake van een beleidsuitzondering?	140
	11.5 Wanneer is sprake van maatwerk?	140
	11.6 Gedefinieerd maatwerk	143
	11.7 Overig maatwerk	152
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

11 Uitzonderingen

11.1 Inleiding

Bij een verstrekking of een verhoging van een lening is a.s.r. verplicht om informatie in te winnen over de financiële positie van de klant en te beoordelen of de verstrekking van de hypotheek verantwoord is. Het is niet toegestaan een overeenkomst van geldlening of verhoging aan te gaan als dit, met het oog op overkreditering, onverantwoord is.

Deze a.s.r. Hypotheekgids bevat de voorwaarden en criteria die door a.s.r. worden toegepast bij het beoordelen van:

- Een nieuwe aanvraag;
- De herfinanciering;
- Een aanvraag voor een aanvullende lening;
- Een wijzigingsverzoek voor een bestaande lening.

Een aanvraag moet in beginsel voldoen aan het beleid in de Hypotheekgids. Het kan voorkomen dat deze criteria niet aansluiten bij de specifieke situatie van een klant. In dat geval kan de adviseur namens de klant verzoeken om een uitzondering toe te passen op de criteria.

11.2 Soorten uitzonderingen

In sommige situaties staat a.s.r. een uitzondering toe. Door a.s.r. wordt onderscheid gemaakt in de volgende soorten uitzonderingen:

- Wettelijke uitzonderingen;
- Beleidsuitzonderingen;
- Maatwerk.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

11.3 Wettelijke uitzonderingen

Met een wettelijke uitzondering bedoelt a.s.r. een in de Trhk beschreven uitzondering op de LTI-norm of LTV-norm. De wettelijke uitzonderingen staan beschreven in de Trhk in artikel 4, lid 2 t/m 6 (LTI) en artikel 5, lid 2 t/m 5 (LTV). De hieronder genoemde wettelijke uitzonderingen worden door a.s.r. ondersteund en heeft a.s.r. voor de toepassing daarvan acceptatiecriteria geformuleerd:

Wettelijke uitzondering	Artikel Trhk	Hoofdstuk in Hypotheekgids
Zuiver oversluiten	Artikel 4 lid 2	10.2.6
Energielabel	Artikel 4 lid 3	10.11
Energiebesparende voorzieningen	Artikel 4 lid 4 en 5; artikel 5 lid 3	10.11
Dubbele maandlasten	Artikel 4 lid 6	10.12
Restschuldfinanciering	Artikel 5 lid 2	10.16

Voor de voorwaarden inzake het toepassen van de wettelijke uitzonderingen wordt verwezen naar het aangegeven hoofdstuk in de Hypotheekgids.

11.4 Wanneer is sprake van een beleidsuitzondering?

Een beleidsuitzondering is een uitzondering op het eigen, door a.s.r. vastgestelde acceptatie- of beheer beleid waarbij geen sprake is van een overschrijding van de wettelijke LTI- of LTV-norm. Het verzoek dient door de adviseur te worden onderbouwd (bijvoorbeeld in de toelichting van de HDN aanvraag).

De acceptant stelt vast of de gevraagde beleidsuitzondering voor a.s.r. acceptabel is.

11.5 Wanneer is sprake van maatwerk?

Er is sprake van maatwerk als de genormeerde financieringslast van de aangevraagde lening, hoger is dan de toegestane financieringslast, beide bepaald aan de hand van de standaard leennormen inclusief de wettelijke uitzonderingen.

1	Inleiding	Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Het verzoek om maatwerk toe te passen moet via een adviseur worden aangevraagd;
3	Visie	- De adviseur moet in zijn aanvraag vermelden dat sprake is van maatwerk en een extra toelichting inzake het gewenste maatwerk geven;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Het gebruik van het maatwerkformulier is verplicht voor een verzoek tot ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid en bij overig maatwerk;
5	Klant	- In het maatwerkformulier verklaart de adviseur dat hij een positief advies heeft verstrekt en dat de blijvende partner de lasten van de aangevraagde lening zelfstandig kan dragen;
6	Inkomen	- Op het moment van beoordeling én bindend aanbod is geen sprake van een actuele betalingsachterstand op de bestaande hypotheek.
7	Financiële verplichtingen	Maatwerk kan worden toegepast als:
8	Onderpand	- De klant(situatie) valt binnen de criteria voor de doelgroep waarvoor <u>gedefinieerd maatwerk</u> is vastgesteld;
9	Waardebepaling onderpand	- Sprake is van een verzoek om overig maatwerk toe te passen;
10	De financiering	- De betaalbaarheid (LTI) voor de individuele klant wordt vastgesteld;
11	Uitzonderingen	- Er geen sprake is van een bezwaarlijk BKR-resultaat;
12	Vrijgave zekerheden	- Wordt voldaan aan de LTV-norm conform de reguliere acceptatiecriteria. Hiervan wordt door a.s.r. niet afgeweken.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Voor de beoordeling van aan maatwerk aanvraag worden altijd de volgende 5 stappen doorlopen:
14	Klantteam Hypotheken	Stap 1: De beoordelaar stelt vast dat er sprake is van een overschrijding van de LTI-norm aan de hand van het toetsinkomen, de financieringslast en de toegestane financieringslast;
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	Stap 2: De beoordelaar motiveert dat het toepassen van maatwerk in de individuele klantsituatie verantwoord is. Dat wil zeggen dat de gevraagde lening ondanks de overschrijding voor de klant toch verantwoord is vanwege de specifieke situatie van de klant. De motivering moet zijn onderbouwd met documenten en berekeningen en zijn vastgelegd in het dossier;

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	
		Stap 3: De beoordelaar verifieert de juistheid van de door de klant aangeleverde informatie omtrent zijn financiële situatie en relevante omstandigheden: de controle van de cijfers, informatie en documenten die zijn gebruikt als onderbouwing voor de motivering;
		Stap 4: De beoordelaar stelt vast dat sprake is van een bestendige situatie;
		Stap 5: Eindconclusie.
		<i>Betaalbaarheidstoets</i>
		Bij de beoordeling van maatwerk, beoordeelt a.s.r. de kredietwaardigheid van de blijvende partner aan de hand van de reguliere normen zoals opgenomen in het a.s.r. acceptatiebeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de op het moment van beoordelen reëel te verwachten ontwikkelingen gedurende de looptijd van de hypotheek, zoals pensionering of het vervallen van de hypotheekrenteaftrek. Daarbij gelden in beginsel de reguliere normen voor het vaststellen van het toetsinkomen.
		Als de lening op basis van de LTI toets niet past, dan wordt de lening getoetst op de voor de hierna beschreven wijze voor de specifieke maatwerksituatie.
		<i>Onderverdeling in soorten maatwerk</i>
		a.s.r. maakt onderscheid in twee soorten maatwerk:
		- <u>Gedefinieerd maatwerk</u> ;
		- Overig maatwerk.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

11.6 Gedefinieerd maatwerk

Voor een aantal specifieke klantsituaties kan een uitzondering op de standaard leennormen (inclusief de wettelijke uitzonderingen, zoals beschreven in de Trhk) worden toegekend. In dit hoofdstuk worden deze doelgroepen beschreven en wordt aangegeven aan welke voorwaarden de klant (en de lening) moeten voldoen om voor maatwerk in aanmerking te komen.

Op dit moment kent a.s.r. de volgende maatwerkoplossingen voor specifieke klantsituaties:

- Seniorenverhuisregeling (aankoop woning tijdens pensioen);
- Seniorenverhuisregeling (aankoop woning bij naderend pensioen);
- Senioren met een tijdelijk tekort (AOW gat);
- Tijdelijk tekort als gevolg van een tijdelijke daling van het inkomen;
- Levensrente hypotheek;
- Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid;
- Herfinanciering;
- Negatieve lastenruimte door renteverlaging.

De uitzondering geldt alleen als de specifieke klantsituatie valt binnen de criteria voor de doelgroep.

De adviseur moet in zijn aanvraag aangeven dat sprake is van een van deze klantsituaties.

De acceptant stelt vervolgens vast of:

- De klant voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de specifiek maatwerkoplossing; én
- De gevraagde lening voldoet aan de vastgestelde normen; én
- De gevraagde financiering op basis van het maatwerk verantwoord is.

Als niet aan alle voorwaarden is voldaan, wordt de aanvraag afgewezen.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

11.6.1 Seniorenverhuisregeling (aankoop woning bij pensioen)

Voorwaarden klantsituatie:

- Een aanvrager die op datum van het bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt; én
- de wens heeft om te verhuizen naar een koopwoning (hoofdverblijf) met lagere maandlasten.

Uitzondering:

Als de financiering op basis van de reguliere acceptatiecriteria niet mogelijk is, dan wordt getoetst op basis van de werkelijke lasten.

Voorwaarden:

- De AOW-gerechtigde aanvrager heeft op datum van het bindend aanbod al een woning in eigendom en verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf dient;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de huidige werkelijke maandlast;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- Voor een nieuw leningdeel geldt een rentevaste periode van minimaal 20 jaar.

Een kortere rentevaste periode met een minimum van 10 jaar is toegestaan als:

- De leeftijd van de jongste aanvrager aan het einde van de rentevastperiode minimaal 85 jaar is; of
- De lening aan het einde van de rentevastperiode minder is dan 50% van de waarde van de woning.
- Het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost;
- Voor een bestaand leningdeel zonder NHG geldt dat de rentevaste periode van de al bestaande leningdelen tenminste 10 jaar moet zijn. Voor leningen met NHG moet voor een kortere rentevast periode afzonderlijk een overrule worden aangevraagd bij NHG.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Tijdelijk huren

De aanvrager kan ook in aanmerking komen voor de seniorenverhuisregeling als de woning is verkocht, de klant gaat huren en uiterlijk 31 december in het jaar ná verkoop van de woning een andere woning koopt. De huidige werkelijke maandlast wordt vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarop de klant is gaan huren te hanteren. Dit moet worden aangetoond met een bankafschrift.

Echtscheiding en huidige maandlast

De (huidige) werkelijke maandlast kan worden vastgesteld door de maandlast van de maand voorafgaand aan de maand waarin de aanvraag voor een bindend aanbod wordt gedaan te hanteren. In het geval van een echtscheiding mag de volledige maandlast worden aangehouden.

11.6.2 Senioren verhuisregeling (aankoop woning bij naderend pensioen)*Klantsituatie:*

- Een aanvrager die op datum van het bindend aanbod AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt, maar deze wel binnen 10 jaar bereikt; én
- Op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient.

Uitzondering:

De financieringslast wordt tot de AOW-leeftijd vastgesteld op basis van de reguliere acceptatiecriteria.

Vanaf de van toepassing zijnde AOW-leeftijd wordt de financieringslast vastgesteld op basis van de werkelijke lasten, zoals beschreven in 11.6.1, waarbij het reeds opgebouwde pensioen als pensioeninkomen wordt gehanteerd. Een lijfrente-uitkering kan alleen worden meegenomen als deze reeds is ingegaan.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

11.6.3 Senioren met een tijdelijk tekort (AOW-gat)

Klantsituatie:

- 2 aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt; én
- Minimaal één aanvrager dient op de datum bindend aanbod de AOW-gerechtigde leeftijd te hebben bereikt of deze binnen 10 jaar te bereiken;
- De aanvrager heeft op de datum van het bindend aanbod al een woning in eigendom;
- De aanvrager sluit de lening “zuiver” over, verhuist naar een andere woning die als hoofdverblijf dient of wenst de hypotheek te verhogen.

Uitzondering:

De financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager mag worden getoetst op basis van de werkelijke lastentoets (in plaats van annuïtaire lasten).

Voorwaarden:

De uitzondering wordt toegekend als wordt voldaan aan elk van de volgende criteria:

- De financieringslast voorafgaand aan de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager wordt vastgesteld op basis van de reguliere acceptatienormen;
- Op pensioendatum van de jongste aanvrager voldoet de lening aan de reguliere acceptatienormen;
- De werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- Er wordt maximaal 120 maanden op basis van de werkelijke lasten getoetst;
- De rentevastperiode van leningdelen die op de datum bindend aanbod ontstaan is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager. Deze eis geldt niet voor leningdelen die reeds voor datum bindend aanbod bestonden;

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- De minimale rentevaste periode van 10 jaar geldt niet wanneer het desbetreffende leningdeel na afloop van de rentevaste periode volledig is afgelost of als de totale lening op de einddatum van de rentevaste periode lager is dan 50% van de marktwaarde;
- Bij een verhoging (of bij doorstromen waarbij gebruik wordt gemaakt van de verhuisregeling) mag de rentevaste periode van de al lopende lening(del)en korter zijn dan 10 jaar. De lening wordt dan getoetst op de toetsrente.

11.6.4 Tijdelijk tekort als gevolg van een tijdelijke daling van het inkomen

Klantsituatie:

Klanten met een tekort als gevolg van een tijdelijke daling van het inkomen (bijvoorbeeld wanneer sprake is een naderend pensioen of van ouderschapsverlof).

Uitzondering:

Tijdelijk toetsen op basis van de werkelijke lasten.

Voorwaarden:

Wanneer een klant niet voldoet aan de LTI-norm, kan onder strikte voorwaarden tijdelijk een negatieve lastenruimte worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft een lening zonder NHG;
- De rente moet gedurende de te overbruggen periode vaststaan;
- De werkelijke maandlast moet gelijk of lager zijn dan de toegestane financieringslast;
- De duur van het tijdelijke tekort bedraagt maximaal 60 maanden;
- De lening moet na afloop van de tijdelijke situatie voldoen aan standaard leennormen (inclusief de wettelijke uitzonderingen).

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

De acceptant stelt vast dat de financieringslasten gedurende de te overbruggen periode betaalbaar zijn. Dit kan door:

- Een positieve toets op basis van de werkelijke lasten en/of
- Aan te tonen dat het tekort kan worden opgevangen uit (vrij beschikbare) eigen middelen. Wanneer de betaalbaarheid wordt aangetoond op basis van eigen middelen mag de te overbruggen periode niet langer zijn dan 12 maanden.

11.6.5 Levensrente hypotheek

Klantsituatie:

Klanten die de ingangsdatum van de AOW-uitkering hebben bereikt en de overwaarde van de woning willen verzilveren.

Uitzondering:

Toetsen op de werkelijke rentelast.

Kenmerken van de Levensrente hypotheek:

- De Levensrente hypotheek is een aflossingsvrije lening (box 3);
- De hypotheek kan alleen worden verstrekt zonder NHG;
- De hypotheek heeft geen vaste einddatum. De lening wordt uiterlijk bij verkoop van het onderpand afgelost uit de verkoopopbrengst;
- De rente van de Levensrente hypotheek staat gedurende de gehele looptijd vast;
- De Levensrente hypotheek kan niet in combinatie met andere hypotheekvormen worden afgesloten;
- De maximale verstrekking bedraagt 50% van de marktwaarde van de woning tot een maximum bedrag van € 500.000,-.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Voorwaarden:

De Levensrente hypotheek wordt verstrekt als is voldaan aan elk van de volgende criteria:

- Er is sprake van een stabiel pensioeninkomen;
- De werkelijke last is lager dan de toegestane financieringslast;
- De waarde van de woning mag worden aangetoond middels een desktoptaxatie van Calcasa²⁹ of een Hybride waardering van NVRT. Wanneer Calcasa geen waarde kan vaststellen of de waarde niet voldoet aan de norm, dient een taxatierapport te worden aangeleverd. Hiervoor gelden de reguliere voorwaarden voor een taxatierapport.

11.6.6 Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (OHA)

Klantsituatie:

- Bestaande klanten die gaan scheiden, geregistreerd partnerschap beëindigen of het samenlevingsverband beëindigen; én
- Eén van de schuldenaren wenst in de woning te blijven wonen; én
- De vertrekkende partner vraagt ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid aan.

Uitzondering:

De lening wordt getoetst op basis van de bestendigheidstoets (de financieringslasttabellen van de NHG Beheernormen). De overige NHG beheercriteria worden niet aangehouden. Er geldt bijvoorbeeld een toetshorizon van 10 jaar (zie 10.2.1)

Voorwaarden

In de onderstaande situaties is OHA met maatwerk niet mogelijk:

- Een verzoek tot OHA binnen 12 maanden na passeren van de bestaande hypotheek;
- Een verzoek tot OHA bij beëindiging samenwoning in de familiesfeer binnen 36 maanden;
- Het toevoegen van een nieuwe hoofdelijk schuldenaar;

²⁹ Een modelwaarde zonder tussenkomst van een taxateur (waaronder de WOZ waarde) is niet toegestaan.

1 Inleiding	- Een verhoging van de bestaande hypotheeksom onder maatwerk is uitsluitend toegestaan als deze betrekking heeft op de financiering van de som van de overbedeling ten aanzien van de woning, het verpande bijverband en/of de bijkomende kosten (advies- en notariskosten, taxatiekosten).
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	
3 Visie	<i>NHG Beheertoets</i>
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Als de uitkomst van de toets op de standaard leennormen niet positief is, wordt op verzoek van adviseur zowel bij leningen met NHG als zonder NHG de lening getoetst op basis van de NHG beheernorm, in combinatie met een toets van de financiële positie van de klant.
5 Klant	
6 Inkomen	Bij toepassing van de NHG Beheertoets wordt de toegestane financieringslast op basis van dezelfde methodiek bepaald als voor de LTI-norm, maar er wordt gerekend met hogere financieringslastpercentages (Financieringslast-tabellen Beheer) en de werkelijke last.
7 Financiële verplichtingen	
8 Onderpand	<i>Beoordeling van kredietwaardigheid bij maatwerk</i>
9 Waardebepaling onderpand	Is de toetsing op de beheernorm positief dan: - Controleert a.s.r. of het opgegeven inkomen voldoet aan het criterium van bestendigheid; - Vindt aanvullende toetsing plaats op de onderstaande criteria: 1. De klant moet over een financiële buffer beschikken; 2. De klant moet spaarcapaciteit hebben van ten minste € 100 op maandbasis. 3. De afwezigheid van betalingsachterstanden in de afgelopen 12 maanden.
10 De financiering	
11 Uitzonderingen	
12 Vrijgave zekerheden	
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Hiervoor maakt a.s.r. gebruik van een door de klant ingevuld Persoonlijk advies budget van Nationaal instituut voor budgetvoorlichting (Nibud). Voor het invullen van het formulier gelden de volgende voorwaarden: - Het gehanteerde netto-inkomen dient door de klant via de adviseur te worden aangetoond met een recente salarisstroom; - Wanneer sprake is van een zelfstandig ondernemer zal een recente <u>Inkomensverklaring Ondernemer</u> worden opgevraagd;
14 Klantteam Hypotheken	
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	- Voor het vaststellen van de (variabele) lasten wordt minimaal de door het Nibud vastgestelde minimum bedragen voor vergelijkbare huishoudens gehanteerd. Als de werkelijke uitgaven door de klant hoger worden ingeschat, wordt met de hogere lasten gerekend;
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De uitkomst van de baten/lasten analyse dient minimaal € 100,- per maand te bedragen;
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Daarnaast dient de klant te beschikken over een financiële buffer, die voldoende is om onverwachte uitgaven op te kunnen vangen. De hoogte van deze buffer is afhankelijk van de specifieke situatie van de klant. De adviseur stelt vast of sprake is van een bij de klantsituatie passende buffer. Met het afgeven van een positief advies bevestigt de adviseur dat de buffer passend buffer.
5	Klant	
6	Inkomen	Op basis van de ingewonnen informatie beoordeelt a.s.r. of de lening verantwoord is voor de achterblijvende klant.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>Hypotheek niet betaalbaar voor achterblijvende partner</i>
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer de hypotheek niet betaalbaar is voor de achterblijvende partner resteren de volgende mogelijkheden: - Gedeeltelijke aflossing van de hypotheek tot de maximaal te verstrekken lening; - <u>Herstructurering</u> van de lening waarna de lening alsnog past binnen de normen voor nieuwe hypotheekleningen; - <u>Substitutie</u> van de schuldenaar; - Afwijzing van het verzoek tot hoofdelijk ontslag.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	11.6.7 Herfinanciering aflossingsvrije lening op einddatum
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	<i>Klantsituatie:</i> Bestaande klanten die bij het bereiken van de einddatum de bestaande a.s.r lening niet volledig kunnen aflossen en niet voldoen aan de standaard leennormen.
14	Klantteam Hypotheken	<i>Uitzondering:</i>
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	- Toepassen van de beheernormen.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Voorwaarden:

Maatwerk wordt toegepast als wordt voldaan aan elk van de volgende criteria:

- De toegestane financieringslast wordt berekend op basis van de 'financieringslasttabellen beheer' zoals vastgesteld door het Nibud;
- De werkelijke last is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- Wanneer de lening past op basis van de beheernormen, dient de betaalbaarheid cijfermatig te worden onderbouwd. Zie hiervoor de criteria inzake maatwerk OHA.

11.7 Overig maatwerk

Naast de genoemde maatwerkoplossingen kan er in een specifiek klantsituatie aanleiding zijn voor maatwerk. In dat geval kan een aanvraag daartoe aan a.s.r. worden voorgelegd. Ook dan worden de genoemde 5 stappen altijd doorlopen en dient de adviseur in het maatwerkformulier te verklaren dat hij een positief advies heeft gegeven en de klant de hypotheeklasten kan dragen. Om daar invulling aan te geven moet de adviseur bij het indienen van de aanvraag het verzoek onderbouwen en bevestigen dat sprake is van een verantwoorde hypotheekverstrekking.

Op het maatwerkformulier wordt de noodzakelijke aanvullende informatie uitgevraagd en verklaart de adviseur dat, ondanks dat de genormeerde financieringslast hoger is dan de toegestane financieringslast, geen sprake is van overkreditering.

Voor de toepassing van 'Overig maatwerk' gelden de volgende criteria:

- De werkelijke last is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast;
- Op basis van een zelfstandige beoordeling aan de hand van de zorgvuldigheidseisen zijn zowel de adviseur als de acceptant van mening dat in de individuele klantsituatie geen sprake is van overkreditering³⁰;
- Een NHG lening dient altijd te voldoen aan de Voorwaarden en normen van NHG. Hierdoor is overig maatwerk voor deze leningen veelal niet mogelijk.

³⁰ Zie hiervoor de criteria zoals beschreven in 11.6.6.

1	Inleiding	12	Vrijgave zekerheden	154
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	12.1	Onderpand	154
		12.2	Gekoppeld product	156
3	Visie			
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces			
5	Klant			
6	Inkomen			
7	Financiële verplichtingen			
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

12 Vrijgave zekerheden

12.1 Onderpand

12.1.1 Inleiding verzoek tot royement

a.s.r. verleent aan de notaris toestemming voor royement op voorwaarde dat alle openstaande vorderingen zijn voldaan, dat wil zeggen dat het volledige openstaande bedrag van de hypotheek wordt afgelost en (indien van toepassing) alle achterstallige betalingen zijn voldaan.

De afkoopwaarde van een gekoppeld opbouwproduct kan kosteloos worden afgelost op de desbetreffende lening(-deel). Op verzoek kan de waarde van het gekoppeld (bank)spaarproduct op de aflosnota in mindering worden gebracht. Dit verzoek wordt behandeld door het Team Operational Performance Management.

Als het gekoppelde opbouwproduct niet een (bank)spaarproduct is, dan zal deze voorafgaand aan het verzoek om een aflosnota en royement moeten worden afgekocht en de afkoopwaarde worden afgelost op de lening. Als het verzoek om royement al is ontvangen - of binnen 1 maand wordt ontvangen - dan hoeft het desbetreffende leningdeel niet te worden omgezet naar een andere productvorm.

12.1.2 Verzoek tot gedeeltelijk royement

Een verzoek voor een gedeeltelijk royement dient schriftelijk door de notaris te worden ingediend. De notaris moet daarbij expliciet vermelden of het een afzonderlijk (geheel) kadastraal perceel betreft of een kadastrale afsplitsing.

a.s.r. verleent aan de notaris toestemming voor gedeeltelijk royement onder de volgende voorwaarden:

- De opbrengst van het te verkopen gedeelte wordt afgelost op de hoofdsom van de lening; en
- De LTV van de resterende lening is gelijk of lager dan voordat het gedeeltelijk royement plaatsvindt;
- De actuele marktwaarde moet worden aangetoond door middel van een gevalideerd taxatierapport;

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- Indien sprake is van een achterstand of slecht betalingsverloop, dan moet de achterstand worden voldaan uit de verkoopopbrengst waarna het meerdere wordt afgelost op de hoofdsom.

12.1.3 Wijzigen kadastraal perceel

Dit betreft elke situatie waarbij de grootte van het kadastrale perceel wijzigt, bijvoorbeeld bij een ruil tussen burens, correctie van de grenslijn of gedeeltelijke onteigening. Als (het nummer van) het kadastrale perceel (het onderpand) wijzigt, dan is sprake van royement en moet een nieuw recht van hypotheek op het vervangende perceel worden gevestigd.

Een eventueel (per saldo) te ontvangen bedrag op grond van de wijziging moet worden afgelost op de hoofdsom van de hypotheek.

In de volgende situaties moet de marktwaarde (na wijziging) worden aangetoond met een gevalideerd taxatierapport:

- De LTV is >90%; of
- De wijziging van het oppervlak is > 10% van het perceel of > 100 vierkante meter.

Als de hypotheek na de ruil in een hogere tariefklasse valt, dan wordt de contractrente van de hypotheek daar op aangepast.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

12.2 Gekoppeld product

12.2.1 Beëindigen pandrecht

Het pandrecht op een gekoppeld product vervalt nadat de lening waaraan het product is verpand volledig is afgelost.

Wanneer de klant de lopende hypotheek met het gekoppelde product wenst om te zetten naar een andere aflossingsvorm zal de op dat moment opgebouwde waarde van het verpande product worden ingelost op de lening.

Als gekozen wordt voor omzetting naar een aflossingsvrije lening dan mag het aflosvrije deel voor de totale lening maximaal 50% van de marktwaarde bedragen.

12.2.2 Afpanden overlijdensrisicoverzekering

Op verzoek van de klant kan de verpanding van een overlijdensrisicoverzekering komen te vervallen.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	158
	13.1 Inleiding	158
	13.2 Aanpassing tariefklasse	159
	13.3 Wijziging looptijd	159
	13.4 Rentewijziging	160
	13.5 Omzettingen	162
	13.6 Verzoek vervallen NHG	165
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

13.1 Inleiding

Herfinanciering houdt in het oversluiten van de bestaande lening naar een nieuwe lening. Herfinancieren verloopt via Acceptatie. In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden beschreven die de klant heeft om zijn hypotheek gedurende de looptijd aan te passen. Voor sommige (mogelijk) impactvolle mutaties stelt a.s.r. de bemiddeling door een tussenpersoon als voorwaarde (zie bijlage 2).

De aanpassing vindt plaats op basis van de geldende acceptatiecriteria die opgenomen zijn in de a.s.r. Hypotheekgids met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving en de meest recente bevoegdhedenregeling.

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

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

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

13.2 Aanpassing tariefklasse

Maandelijks wordt door a.s.r. de actuele LTV vastgesteld. Als de lening na een contractuele en/of extra aflossing in een lagere tariefklasse valt verwerkt a.s.r. dit automatisch. Voor de woningwaarde gaat a.s.r. daarbij uit van de bij a.s.r. bekende en in het systeem vastgelegde onderpandswaarde.

Bij het vaststellen van de tariefklasse wordt tevens rekening gehouden met de opgebouwde waarde in een (bij a.s.r. ondergebrachte) spaarverzekering verbonden aan een spaarhypotheek. Bij Aegon Hypotheken wordt ook de belegde waarde in gekoppelde opbouwproducten meegenomen bij het bepalen van de LTV.

De klant kan daarnaast een hogere woningwaarde aantonen.

De contractrente wordt indien van toepassing automatisch aangepast, één maand nadat de lening door een (extra) aflossing of na ontvangst van een nieuw taxatierapport in een lagere tariefklasse valt. Dat geldt ook wanneer de lening door de opgebouwde (spaar)waarde in een lagere tariefklasse valt. Dit gebeurt aan de hand van de historische tariefstructuur of rentebericht.

13.3 Wijziging looptijd

Verlengen van de looptijd is alleen mogelijk door middel van het herfinancieren van de lening. Hieronder worden voor de verschillende hypotheekvormen de mogelijkheden om de looptijd van de lening in te korten beschreven.

13.3.1 Lineaire / annuïtaire hypotheek

Het inkorten van de looptijd is (fiscaal) mogelijk. Bij het inkorten van de looptijd (met een gelijkblijvende hoofdsom) stijgen de maandlasten, waardoor een inkomenstoets conform de acceptatiecriteria nodig is. Inkorten kan maximaal tot de einddatum van de rentevaste periode.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

13.3.2 Aflossingsvrije hypotheken

Voor aflossingsvrije leningen geldt een maximale looptijd van 30 jaar³¹.

Op de einddatum kan een klant er voor kiezen:

- De lening volledig af te lossen uit eigen middelen en/of de verkoopopbrengst;
- De lening herfinancieren.

Het inkorten van een aflossingsvrije hypotheek is in alle gevallen mogelijk tot minimaal de einddatum rentevast.

13.3.3 Spaar-, hybride en levenhypotheken

Als een berekening van de verzekeraar wordt aangeleverd waaruit de nieuwe einddatum en het doelkapitaal blijken, dan kan de lening(en) in overeenstemming daarmee ingekort worden indien de betaalbaarheid voldoende is.

De einddatum kan tot maximaal de einddatum rentevast worden ingekort.

13.4 Rentewijziging

Hieronder vallen twee situaties:

- Het kiezen van een nieuwe rente en rentevaste periode per einddatum rentevaste periode van een lening(deel);
- Het omzetten naar de marktrente van een lening(deel) gedurende de rentevaste periode.

³¹ In het verleden zijn door a.s.r. aflossingsvrije leningen verstrekt zonder vaste looptijd/einddatum. Ook deze moeten uiterlijk bij verkoop van de woning afgelost worden.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****13.4.1 Renteverlenging**

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

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

13.4.2 Renteverlenging bij achterstand

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

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

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

13.5 Omzettingen

13.5.1 Inleiding

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

- Omzetting van de contractrente naar de marktrente;
- Omzetten van de productvorm;
- Combinatieverzoeken.

Een interne oversluiting (bijvoorbeeld van Aegon naar a.s.r. en van WelThuis naar DigiThuis, en vice versa) is niet mogelijk.

13.5.2 Omzettingseisen en voorwaarden

- Alle omzettingsverzoeken worden getoetst aan het hand van het dan geldende acceptatiebeleid;
- In geval van een betalingsachterstand vindt overleg plaats met het Klantteam;
- De omzetting zal worden vastgelegd in een omzettingsvoorstel;
- De geldigheidsduur van het omzettingsvoorstel is 14 werkdagen;
- Na ontvangst van het getekende voorstel en de eventueel verschuldigde gelden wordt de omzetting doorgevoerd.

13.5.3 Omzetting van de rente

Een tussentijds verzoek tot renteomzetting kan worden ingediend via E-consument. Bij het omzetten van de contract-rente naar de marktrente kan een vergoeding verschuldigd zijn. De (eventuele) vergoeding wordt op dezelfde wijze berekend als de vergoeding voor vervroegd aflossen van de lening. De klant ontvangt een rentevoorstel waarin ook de verschuldigde vergoeding wordt vermeld.

1	Inleiding	Indien een klant binnen 24 maanden na afsluiten van de lening verzoekt om een rente van 10 jaar of langer om te zetten naar een rentevast periode korter dan 10 jaar, moet worden getoetst of het inkomen ook toereikend is bij de op dat moment geldende door AFM vastgestelde toetsrente.		
2	Doelstelling van de Hypotheekgids			
3	Visie	Wanneer het rentepercentage na een tussentijdse aanpassing hoger wordt, moet worden vastgesteld of de klant de hogere rente kan voldoen op basis van de reguliere acceptatienormen.		
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces			
5	Klant			
6	Inkomen			
7	Financiële verplichtingen			
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

Omzetting van variabele rente naar een vaste rente	Omzetting van vaste rente naar een variabele rente	Rentemiddeling
De variabele rente kan kosteloos worden omgezet naar een rente op basis van een rentevaste periode.	Bij omzetting van een contractrente op basis van een rentevaste periode naar de variabele rente kan een vergoeding verschuldigd zijn. Deze vergoeding wordt voor Aegon op dezelfde wijze berekend als de vergoeding voor vervroegde aflossing. Voor a.s.r. geldt dat de vergoedingsvrije ruimte bij een omzetting op leningdeelniveau bepaald wordt, en bij aflossing op het niveau van de totale hypotheek.	a.s.r. biedt de mogelijkheid van rentemiddeling niet aan.

13.5.4 Omzetting aflossingsvorm

Een verzoek voor het omzetten van de productvorm wordt alleen via bemiddeling door een tussenpersoon in behandeling genomen. Of en met welke diepgang (en tegen welke kosten) daarbij ook advies wordt gegeven, is tussen de klant en zijn adviseur. Het verzoek wordt getoetst aan het beleid zoals beschreven in de actuele Hypotheekgids.

Omzetting naar een aflossingsvrije hypotheek

Bij omzettingsverzoeken van een hypotheek met een aflosvorm naar aflossingsvrij, zal gekeken moeten worden naar de op dat moment geldende beheernorm of Voorwaarden en Normen NHG. Bij het omzetten van een productvorm met een gekoppeld opbouwproduct naar een andere productvorm moet de opgebouwde waarde worden afgelost op het desbetreffende leningdeel.

1	Inleiding	Bij a.s.r. geldt dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer mag bedragen dan 50% van de actuele marktwaarde van de woning.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	Het is niet mogelijk om een lening(deel) met een andere productvorm om te zetten naar een productvorm met een gekoppeld opbouwproduct.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	<i>Omzetten naar een Levensrente hypotheek</i> Een bestaande lening kan worden omgezet naar een Levensrente hypotheek, mits de lening voldoet aan alle voorwaarden voor de Levensrente hypotheek:
5	Klant	- De maximale verstrekking van alle leningdelen tezamen mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde; en
6	Inkomen	- Beide aanvragers dienen de AOW-leeftijd te hebben bereikt;
7	Financiële verplichtingen	- Bij de omzetting naar de Levensrente hypotheek moeten alle lopende leningdelen worden omgezet.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	13.5.5 Omzetting van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG Een omzetting van een hypotheek zonder NHG naar een hypotheek met NHG kan alleen door middel van herfinancieren (het afsluiten van een nieuwe hypotheek via het acceptatieproces).
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	13.5.6 Omzetting van NHG naar niet NHG Een omzetting van NHG naar niet NHG kan zonder tussenkomst van een notaris. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de meest recente acceptatiecriteria.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	13.5.7 Combinatieverzoeken Daar waar men zowel verzoekt om een renteomzetting als een wijziging op de aflossingsvorm, wordt een passend combinatievoorstel gemaakt.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

13.6 Verzoek vervallen NHG

Een klant kan verzoeken om de borgstelling van NHG te laten vervallen. De tariefklasse en de contractrente wordt op dat moment aangepast. Dit verzoek zal in de meeste gevallen gepaard gaan met een aanvullende aanpassing van de lening. Wanneer - rekening houdend met het aanvullende verzoek - de maandlast wordt verhoogd, dient de betaalbaarheid van de lening opnieuw te worden getoetst aan de hand van de geldende acceptatiecriteria. Wanneer de maandlast door de aanpassing wordt verlaagd zal het verzoek door Stater administratief worden afgehandeld.

Wanneer de garantie na 30 jaar automatisch vervalt, zal de eventueel resterende lening zonder garantie worden voortgezet tenzij sprake is van een betalingsachterstand.

Wel dient te worden vastgelegd dat de garantie is komen te vervallen.

1	Inleiding	14	Klantteam Hypotheken	167
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	14.1	Inleiding	167
3	Visie	14.2	Nederlandse Schuld hulproute	167
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	14.3	Schrijnende situaties	167
5	Klant	14.4	Inrichting van het Klantteam Hypotheken	168
6	Inkomen	14.5	Preventief beheer	169
7	Financiële verplichtingen	14.6	Selfservice (via de Mijn Hypotheek Omgeving)	172
8	Onderpand	14.7	Achterstanden beheer	174
9	Waardebepaling onderpand	14.8	Bijzonder beheer	176
10	De financiering	14.9	Beheer restschulden	179
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14 Klantteam Hypotheken

14.1 Inleiding

Gedurende de looptijd van een hypotheek kan een situatie ontstaan, waarin een klant de rente- en/of aflossingsverplichtingen niet meer kan voldoen. Het is in het belang van de klant dat (potentiële) betalingsproblemen zo vroeg mogelijk in het proces wordenesignaleerd. Er kan dan in een vroegtijdig stadium samen met de klant een structurele oplossing worden gezocht voor de ontstane financiële situatie.

In dit hoofdstuk staat algemene informatie over de processen binnen het Klantteam. De beschikbare middelen en de situatie waarin deze moeten worden ingezet, worden beschreven in hoofdstuk 15. Voor een verdere invulling hiervan wordt verwezen naar interne beleidsdocumenten en werkinstructies.

14.2 Nederlandse Schuldhulproute

Door het Verbond van Verzekeraars is een protocol bij betalingsachterstanden³² opgesteld, waarin regels voor verzekeraars in de omgang met klanten met betalingsproblemen zijn opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om communicatie en informatievoorziening, afspraken met samenwerkingspartners op het gebied van schuldhulpverlening en het meewerken aan schuldsanering. a.s.r. voldoet aan de richtlijnen van dit protocol.

14.3 Schrijnende situaties

Iedere klant kan gedurende de looptijd van de hypotheek worden geconfronteerd met een schrijnende situatie. Van een schrijnende situatie is sprake wanneer door een (plotselinge) impactvolle gebeurtenis – (veelal) buiten de schuld van de klant om - grote financiële problemen ontstaan, die niet door de klant kunnen worden opgevangen of hersteld.

³² [protocol-bij-betalingsachterstanden-2025.pdf](#)

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen**

Hier kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Het overlijden van de partner, waardoor een deel van het inkomen wegvalt;
- Een (ernstige) ziekte of arbeidsongeschiktheid van de klant of de partner, die leidt tot een afname van het inkomen;
- Een gebeurtenis die leidt tot acute en langdurige zorg voor partner, ouders of kinderen, waardoor de klant niet meer in staat is om te werken.

Vaak gaat het hierbij om complexe situaties. De beoordelaar streeft daarbij naar woningbehoud voor de klant en biedt de klant hulp en voldoende tijd om een passende oplossing voor de situatie te vinden. Het is daarbij van groot belang dat de schrijnende situatie snel wordt gesignaleerd.

Klanten en adviseurs worden opgeroepen om direct met a.s.r. contact op te nemen wanneer een dergelijke situatie zich voordoet.

14.4 Inrichting van het Klantteam Hypotheken

Voor alles geldt dat het belang van de klant voorop staat. Dit beleid, de verdere uitwerking hiervan in interne beleidsstukken, de bijbehorende beschrijving van de werkprocessen en het bevoegdhedenreglement vormen één onlosmakelijk geheel.

Bij het beheer van achterstanden is soms maatwerk vereist. De beoordelaar kan daarom desgewenst - mits goed onderbouwd – een uitzondering maken op de standaard criteria. Voor de voorwaarden waaraan de onderbouwing moet voldoen wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

De extra zorg voor de klant met (potentiële) betalingsproblemen wordt geboden door het Klantteam Hypotheken.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Het Klantteam Hypotheken is onderverdeeld in de volgende fasen:

1. Preventief beheer;
2. Selfservice (via de Mijn Hypotheek Omgeving);
3. Achterstanden beheer;
4. Bijzonder beheer;
5. Beheer restschulden.

In de volgende paragrafen worden de verschillende fasen binnen het Klantteam Hypotheken verder uitgelegd.

14.5 Preventief beheer

14.5.1 Wat is Preventief beheer?

Onder Preventief beheer wordt verstaan:

- Het – in nauwe samenwerking met CRM – signaleren en analyseren van de ontwikkelingen in de hypotheekportefeuille;
- Het gebruikmaken, doorlopend evalueren en verbeteren van een vroegsignaleringsmodel;
- Het vaststellen van risicogroepen en daarbij behorende risicofactoren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan:
 - Klanten die recent een betalingsachterstand hebben gehad (van minimaal 2 maandtermijnen);
 - Klanten die vanuit het vroegsignaleringsmodel een hoge kans hebben om binnen 12 maanden een betalingsachterstand op te lopen;
 - Klanten waarvan een (gedeeltelijk) aflossingsvrije hypotheek is aangemerkt als een verhoogd risico;
 - Klanten die vanuit (scenario) analyses als hoog risico worden aangemerkt;
- Het opsporen van kwetsbare klanten;
- Het proactief informeren en activeren van risicogroepen over mogelijk risico's, die voortvloeien uit de hypotheek;
- Het tijdig signaleren en met de klant bespreken van potentiële betalingsproblemen en het inzetten van hulpmiddelen om een achterstand te voorkomen.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14.5.2 Doel van Preventief beheer

Preventief beheer heeft als doel de klant generiek en/of individueel zo optimaal mogelijk te informeren over eventuele risico's inzake de hypotheek en te helpen om betalingsproblemen te voorkomen door het bieden van handelingsperspectief. Dit laatste betreft het informeren over de (keuze)mogelijkheden die de klant heeft en het activeren van de klant om van (één of meer) die mogelijkheden gebruik te maken.

14.5.3 Klantcontact binnen Preventief beheer

Medewerkers binnen Preventief beheer zijn geïnstrueerd om voortijdig (potentiële) betalingsproblemen te signaleren en voorlichting te geven aan klanten, waarbij ze de klant concrete handvatten bieden om betalingsproblemen te voorkomen.

Vroegtijdig inzicht in de achtergronden van de financiële problemen stelt a.s.r. hypotheek en klanten in staat om de problemen bij de kern aan te pakken. Hoe eerder klanten en a.s.r. actie ondernemen, hoe beter de mogelijkheden om betalingsproblemen te beperken, op te lossen of zelfs te voorkomen.

Hiervoor is contact met de klant van groot belang. Daarom kent a.s.r. binnen Preventief beheer de volgende contactstrategieën:

1. Informatie delen

Klanten worden door middel van verschillende informatiebronnen (waaronder informatie in de Mijn Hypotheek Omgeving, het verspreiden van informatiefilmpjes en het gebruik van meerdere communicatiemiddelen) gewezen op het bestaan van Preventief beheer en de mogelijkheden die er zijn om te helpen bij betalingsproblemen. Daarnaast worden ook de adviseurs geïnformeerd over de verschillende mogelijkheden van a.s.r. om een klant met potentiële betalingsproblemen te helpen³³.

³³ Onder meer door verspreiding van de Hypotheekgids

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	
		<i>2. Stimuleren tot contact</i>
		Door het delen van informatie stimuleert a.s.r. actief klantcontact.
		Klanten kunnen zowel via een adviseur als direct contact opnemen met a.s.r. hypotheken. Dit kan telefonisch, schriftelijk, per mail, per chat of via een contactformulier op de website. Deze communicatiemiddelen worden continu geëvalueerd en waar nodig aangepast met als doel de drempel voor (mogelijke) achterstandsklanten zoveel mogelijk te verlagen.
		<i>3. Proactief contact</i>
		Daarnaast neemt a.s.r. hypotheken - binnen de kaders van de privacywetgeving - proactief contact op met klanten, wanneer op basis van het vroegsignaleringsmodel of een portefeuille analyse sprake zou kunnen zijn van een verhoogd risico of (potentiële) betalingsproblemen.
		14.5.4 Beschikbare middelen
		In de fase Preventief beheer zijn verschillende mogelijkheden beschikbaar om een klant te helpen. Deze mogelijkheden en de wijze waarop en wanneer de mogelijkheden kunnen worden ingezet, worden beschreven in hoofdstuk 15.
		14.5.5 Wanneer start Preventief beheer?
		Direct na passeren van de hypotheek bij de notaris, start de beheerfase van een lening. Wanneer gedurende de looptijd van de hypotheek een klant extra aandacht of informatie behoeft, wordt dit geboden vanuit Preventief beheer.
		14.5.6 Wanneer stopt Preventief beheer?
		Preventief beheer stopt pas wanneer de lening volledig is afgelost.
		Als de lening is overgedragen aan Achterstanden beheer of Bijzonder beheer, worden eventuele acties in het kader van Preventief beheer vooraf afgestemd met dit team. Hiermee wordt gerealiseerd dat klanten met een tijdelijk betalingsprobleem toch optimaal worden geïnformeerd over eventuele risico's, maar wordt voorkomen dat een actie vanuit Preventief beheer het behandelpad vanuit Achterstanden beheer of Bijzonder beheer doorkruist.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14.6 Selfservice (via de Mijn Hypotheek Omgeving)

14.6.1 Wat is Selfservice?

Klanten met betalingsproblemen kunnen een drempel ervaren om contact op te nemen met het Klantteam Hypotheken. Wanneer de maandtermijn niet kan worden geïncasseerd of wordt gestorneerd, biedt a.s.r. de klant daarom de mogelijkheid om dit zelf in de Mijn Hypotheek Omgeving op te lossen. Dit kan via een eenmalige betaling via IDEAL of door middel van een (standaard) betalingsregeling, die de klant zelf afsluit.

14.6.2 Doel van Selfservice

Het doel van Selfservice is:

- Klanten de mogelijkheid geven om eenvoudig een achterstand te betalen of een betalingsregeling te treffen;
- Klanten daarbij informeren over de hulpmiddelen die a.s.r. biedt vanuit Preventief beheer of Achterstanden beheer;
- Klanten met potentiële betalingsproblemen te signaleren, de oorzaak van een achterstand vast te stellen en (globaal) inzage te krijgen in de inkomsten en uitgaven van de klant;
- Klanten actief door te verwijzen naar Achterstanden beheer wanneer de situatie hierom vraagt.

14.6.3 Klantcontact binnen de fase van Selfservice

Direct na ontstaan van een achterstand stuurt a.s.r. een brief aan de klant, waarin de klant gewezen wordt op de achterstand. De klant wordt gevraagd de achterstand zo snel mogelijk te herstellen of contact op te nemen met a.s.r. hypotheken. De klant wordt daarbij gewezen op de mogelijkheid van Selfservice³⁴ binnen de Mijn Hypotheek Omgeving en op de hulp die a.s.r. (aanvullend) biedt bij eventuele betalingsproblemen. Wanneer de klant niet reageert op het eerste schrijven volgt een rappelbrief.

³⁴ Het zelf inregelen van een betalingsregeling kan alleen bij een eerste achterstand.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	
		14.6.4 Beschikbare hulpmiddelen
		In de Mijn Hypotheek Omgeving kan de klant de achterstand zelf ineens voldoen door middel van een IDEAL-betaling. Daarnaast kan een klant eenvoudig een (eerste) standaard betalingsregeling treffen.
		Uiteraard kan de klant ook contact opnemen met a.s.r. bijvoorbeeld wanneer de klant:
		- persoonlijk contact op prijs stelt; en/of - een volgende of afwijkende betalingsregeling wenst; en/of - meer hulp nodig heeft bij het oplossen van de achterstand.
		De klant wordt dan versneld overgedragen aan Achterstanden beheer.
		14.6.5 Wanneer start Selfservice?
		Direct na het ontstaan van een achterstand.
		14.6.6 Wanneer stopt het Selfservice traject?
		Het Selfservice traject stopt indien:
		- De achterstand volledig is voldaan; - 30 dagen zijn verstreken na het ontstaan van de achterstand, de achterstand nog niet is hersteld en geen sprake (meer) is van een lopende betalingsregeling; - De klant zelf contact opneemt met a.s.r. hypotheken. In dat geval wordt de klant (versneld) overgedragen aan Achterstanden beheer; - De beoordelaar van Achterstanden beheer tijdens de eerste 30 dagen vaststelt dat aanvullende maatregelen nodig zijn om de achterstand te herstellen. Het moment waarop dit wordt vastgesteld, is afhankelijk van de specifieke situatie van de klant.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14.7 Achterstanden beheer

14.7.1 Wat is Achterstanden beheer?

Klanten een structurele en passende oplossing bieden bij betalingsproblemen.

14.7.2 Doel van Achterstanden beheer

Het achterstanden beheer traject heeft tot doel in contact te komen met klanten met een betalingsachterstand, de oorzaak van de problemen vast te stellen en een passende oplossing te bieden om de achterstand structureel te herstellen. Uitgangspunt daarbij is, dat de klant (desgewenst) in de woning kan blijven wonen.

14.7.3 Klantcontact binnen Achterstanden beheer

In het Achterstanden beheertraject wordt het contact met de klant geïntensiveerd. Naast de standaard brievencyclus, waarin de klant wordt geïnformeerd over de achterstand en de mogelijke oplossingen, krijgt de klant een vast eerste aanspreekpunt, die telefonisch contact opneemt met de klant.

De beoordelaar tracht in meerdere pogingen op verschillende tijdstippen telefonisch contact op te nemen met de klant. Wanneer de klant niet bereikbaar is, wordt ook op een andere wijze contact gezocht met de klant (voor een overzicht van de verschillende middelen die kunnen worden ingezet om contact te leggen met de klant zie hoofdstuk 15.3).

De medewerker van Achterstanden beheer is erop getraind om tijdens het eerste klantcontact de oorzaak van de achterstand vast te stellen en te bepalen of de betalingsproblemen van tijdelijke of structurele aard zijn. Afhankelijk van deze analyse wordt bepaald welke hulpmiddelen worden ingezet om de klant te helpen.

14.7.4 Beschikbare hulpmiddelen

Binnen Achterstanden beheer zijn diverse mogelijkheden beschikbaar om een klant te helpen. Deze mogelijkheden en de wijze waarop en wanneer de mogelijkheden kunnen worden ingezet, worden beschreven in hoofdstuk 15.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14.7.5 Wanneer start Achterstanden beheer?

Een klant wordt overgedragen aan Achterstanden beheer indien wordt voldaan aan (minimaal) één van de volgende voorwaarden:

- 30 dagen na het ontstaan van de achterstand is de achterstand nog niet (volledig) hersteld én is geen sprake (meer) van een goedlopende betalingsregeling;
- De klant neemt zelf contact op met a.s.r. hypotheken over een lopende betalingsachterstand;
- Tijdens de Selfservice fase wordt vastgesteld dat de klant intensievere aandacht behoeft;
- Er is sprake van een executoriaal beslag ;
- Er is sprake van een Minnelijk Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP) traject;
- Een aanschrijving van de woningwet is van toepassing.

14.7.6 Wanneer stopt Achterstanden beheer?

Het Achterstanden beheer traject stopt indien:

- De achterstand volledig is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- De lening is overgedragen aan Bijzonder beheer:
 - Vastgesteld is dat herstel niet (langer) reëel is;
 - De achterstand groter is dan 6 maandtermijnen;
 - Fraude of niet integer gedrag is vastgesteld.
- Sprake is van een bijzondere situatie waardoor het beheer van de achterstand (versneld) wordt overgedragen aan Bijzonder beheer. Hierbij kan worden gedacht aan:
 - Het overlijden van de (laatste) hoofdelijk schuldenaar, waardoor de woning wordt verkocht;
 - Faillissement van (een van) de schuldenaren;
 - Er is sprake van wanbetaling inzake de erfpachtcanon of de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren;
 - Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp);
 - De woning wordt verhuurd;
 - Schade aan het onderpand;
 - Onteigening;

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

- De erfpacht is opgezegd;
- Retentierecht;
- Vastgestelde fraude of niet-integer gedrag, waardoor afscheid moet worden genomen van de klant;
- Er is beslag gelegd op de woning dat (mogelijk) leidt tot verkoop van het onderpand.

14.8 Bijzonder beheer

14.8.1 Wat is Bijzonder beheer?

Bijzonder beheer is de fase waarin de achterstand groter is dan 6 maandtermijnen, herstel van de achterstand niet reëel is en/of de verkoop van de woning wordt opgestart. Ook wordt de lening overgedragen aan Bijzonder beheer wanneer aantoonbaar sprake is van een bijzondere situatie (zie 14.7.6).

14.8.2 Doel van Bijzonder beheer

Het Bijzonder beheer traject heeft tot doel de klant te helpen bij langlopende achterstanden. Hierbij wordt - naast de inzet van hulpmiddelen gericht op het herstel van de achterstand - ook de verkoop van het onderpand als oplossingsrichting overwogen. In dat geval streeft Bijzonder beheer naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst voor de klant, ook als dit op basis van de waarde van de woning en de hoogte van de lening niet noodzakelijk is.

14.8.3 Klantcontact binnen Bijzonder beheer

Ook binnen Bijzonder beheer staat het contact met de klant centraal en wordt de klant optimaal geïnformeerd over de voortgang van de betalingsachterstand, de gevolgen voor de klant en de eventuele stappen die a.s.r. onderneemt.

14.8.4 Beschikbare hulpmiddelen

Binnen Bijzonder beheer zijn diverse mogelijkheden beschikbaar om een klant te helpen. Deze mogelijkheden en de wijze waarop en wanneer de mogelijkheden kunnen worden ingezet, worden beschreven in hoofdstuk 15.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****14.8.5 Wanneer start Bijzonder beheer?**

Een klant wordt overgedragen aan Bijzonder beheer indien wordt voldaan aan (minimaal) één van de volgende voorwaarden:

- De achterstand is opgelopen tot meer dan 6 maandtermijnen (en er zijn geen zwaarwegende argumenten om de achterstand binnen Achterstanden beheer te houden);
- Het Achterstanden beheer traject heeft niet geleid tot een structurele oplossing van de betalingsproblemen;
- De klant wil niet meewerken aan een passende oplossing;
- De oorzaak van de achterstand kon niet worden vastgesteld (vanwege onbereikbaarheid of weigering van de klant);
- Op grond van de bepalingen in de algemene voorwaarden is sprake van een situatie waarin de lening wordt opgeëist;
- Er is sprake van een bijzondere situatie (zie 14.7.6 en 14.8.7).

14.8.6 Wanneer stopt Bijzonder beheer?

Bijzonder beheer stopt indien:

- De achterstand alsnog volledig is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- Het onderpand is verkocht en geleverd en alle zekerheden zijn uitgewonnen.

14.8.7 Bijzondere situaties**14.8.7.1 Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp)**

Ook wanneer sprake is van een klant in de Wsnp streeft a.s.r. naar behoud van de eigen woning. Gedurende de periode van de Wsnp onderhoudt a.s.r. actief contact met de klant en monitort zij de ontwikkeling van de financiële situatie van de klant.

1	Inleiding	Een klant komt in aanmerking voor woningbehoud wanneer wordt voldaan aan minimaal één van de volgende voorwaarden:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De achterstand is < 6 maandtermijnen en de hypotheek bedraagt conform een actueel <u>taxatierapport</u> < 90% van de marktwaarde;
3	Visie	- De maandelijkse (netto) hypotheeklasten zijn vergelijkbaar met voor de klant reële huurlasten, zijnde de lasten voor een woning in dezelfde woonplaats rekening houdend met de samenstelling van het gezin;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Er is een toezegging van de rechter-commissaris voor het behoud van de eigen woning;
5	Klant	- Er is een toezegging van de bewindvoerder voor de betaling van toekomstige maandtermijnen;
6	Inkomen	- Er is getoetst of dat de klant de woonlasten na het Wsnp-traject kan dragen.
7	Financiële verplichtingen	<i>Wsnp-traject in combinatie met Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</i>
8	Onderpand	NHG verwacht dat a.s.r. bij het bereiken van 6 maandtermijnen betalingsachterstand van een lening al het mogelijke heeft ondernomen om het achterstandssaldo te incasseren of te stabiliseren. Als gedurende deze periode geen structurele oplossing is gevonden voor de betalingsproblemen (en ook niet reëel wordt geacht) heeft de beoordelaar - in overleg met NHG - 2 mogelijkheden:
9	Waardebepaling onderpand	- Woningbehoud, het treffen van aanvullende maatregelen om de woning voor de klant te behouden;
10	De financiering	- Verkoop van de woning.
11	Uitzonderingen	<i>Woning behoud</i>
12	Vrijgave zekerheden	In beginsel streeft a.s.r. naar woningbehoud voor de klant. Indien sprake is van een NHG-lening wordt met NHG de mogelijkheid van behoud van de woning besproken.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	De betaalbaarheid van de woonlasten wordt vastgesteld op basis van een door NHG beschikbaar gestelde inkomens- en vermogenstoets.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	In overleg met NHG wordt getracht de achterstand alsnog vergoed te krijgen. Bijzonder beheer dient hiervoor de achterstand als concurrente vordering in.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Opstarten van de verkoop van de woning

Als woningbehoud niet mogelijk is, gaat Bijzonder beheer over tot het uitwinning van de zekerheden, waaronder de verkoop van de woning. De gehele schuld dient als preferente vordering te worden ingediend. De bewindvoerder wordt verzocht om toestemming voor onderhandse verkoop aan te vragen bij de rechter-commissaris. Voor zijn formele werkzaamheden wordt een boedelbijdrage voor de bewindvoerder besproken van € 1.000,- tot € 2.500,-. Indien de saniet woonachtig is in het onderpand wordt een gebruiksvergoeding vastgesteld en tevens worden gecontroleerd of een opstalverzekering actief is.

Na verkoop dient Bijzonder beheer de restvordering in bij de bewindvoerder.

14.9 Beheer restschulden

14.9.1 Wat is Restschuld beheer?

Na verkoop van de woning en het uitwinnen van alle zekerheden kan een restschuld ontstaan. Restschuld beheer is erop gericht om met de klant afspraken te maken over de terugbetaling hiervan.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De restschuld dient volledig te worden terugbetaald;
- Over een openstaande restschuld is de klant geen rente verschuldigd;
- Er wordt nooit meer geïncasseerd dan de hoogte van de restschuld (inclusief de eventueel aan de klant doorbereken- de incassokosten);
- Bij het vaststellen van de terugbetalingsregeling wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de betaalcapaciteit van de klant;
- De regeling wordt afgestemd met de klant. Waar mogelijk en reëel wordt rekening gehouden met de wensen van de klant over de hoogte van de bijdrage en de looptijd van de restschuld.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****14.9.2 Wat is het doel van Restschuld beheer?**

Het innen van een openstaande restschuld.

14.9.3 Klantcontact binnen Restschuld beheer

Ook bij het beheer van restschulden is contact met de klant van belang. Wanneer een beoordelaar vaststelt dat na verkoop van de woning een restschuld ontstaat, wordt contact opgenomen met de klant en wordt vastgesteld op welke wijze de restschuld kan worden terugbetaald.

De terugbetalingsregeling voor een restschuld wordt minimaal één keer per jaar met de klant geëvalueerd. Daarbij behoudt a.s.r. hypotheek het recht de betalingsregeling naar boven of beneden bij te stellen, wanneer sprake is van gewijzigde omstandigheden.

14.9.4 Beschikbare hulpmiddelen

Bij het beheer van restschulden is een aantal hulpmiddelen inzetbaar, die primair zijn gericht op de terugbetaling van de restschuld. Deze hulpmiddelen en de wijze waarop en wanneer ze kunnen worden ingezet, worden beschreven in hoofdstuk 15.9.

14.9.5 Wanneer start Restschuld beheer?

Het beheer van de restschuld start zodra de woning is verkocht en na uitwinning van alle zekerheden een restschuld overblijft.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

14.9.6 Wanneer stopt Restschulden beheer?

Restschuld beheer stopt indien:

- De restschuld volledig is afgelost;
- De resterende vordering door a.s.r. hypotheken volledig is kwijtgescholden.

1	Inleiding	15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	183
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	15.1	Inleiding	183
		15.2	Categorieën	184
3	Visie	15.3	Klantcontact	184
		15.4	Betalingsregelingen	187
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	15.5	Coaching	190
		15.6	Middelen voor klanten die niet mee willen werken	196
5	Klant	15.7	Middelen voor Bijzonder beheer	200
6	Inkomen	15.8	Overige middelen	209
		15.9	Middelen ten behoeve van Restschuld beheer	210
7	Financiële verplichtingen			
8	Onderpand			
9	Waardebepaling onderpand			
10	De financiering			
11	Uitzonderingen			
12	Vrijgave zekerheden			
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd			
14	Klantteam Hypotheken			
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen			

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.1 Inleiding

Binnen het Klantteam Hypotheken is een groot aantal hulpmiddelen beschikbaar, dat wordt ingezet om een klant in (dreigende) betalingsproblemen te kunnen helpen, een achterstand te voorkomen of te herstellen en/of een eventueel kredietverlies te voorkomen of te beperken.

De inzet van deze hulpmiddelen is afhankelijk van:

- De oorzaak van de achterstand;
- De fase waarin de achterstand zich bevindt;
- De bereidheid van de klant om mee te werken aan een oplossing;
- De inschatting van de duur waarin het middel moet worden ingezet om tot een oplossing te komen.

Oorzaak van de achterstand

Om een klant adequaat te kunnen helpen en een passende oplossing te kunnen bieden, is het van groot belang de oorzaak van een achterstand vast te stellen. De behandelaars binnen het Klantteam Hypotheken zijn erop getraind om betalingsproblemen te signaleren en de oorzaak hiervan vast te stellen. Daarnaast blijft de beoordelaar continu alert op signalen dat sprake is van een achterliggende oorzaak.

Fase waarin een achterstand zich bevindt

Welke hulpmiddelen beschikbaar zijn, is mede afhankelijk van de fase waarin een achterstand zich bevindt. In dit hoofdstuk wordt bij de omschrijving van het hulpmiddel aangegeven in welke fase van het proces het middel wordt ingezet.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen***Medewerking van de klant*

a.s.r. gaat er vanuit dat een klant gemotiveerd is om de betalingsproblemen op te lossen en de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk na te komen. Uiteraard kunnen onvoorziene omstandigheden zich voordoen, waardoor de klant de gemaakte afspraken niet kan nakomen.

Inschatting van de duur waarin het hulpmiddel moet worden ingezet

Uitgangspunt is dat wordt gestreefd naar een structurele oplossing voor de klant. Het is daarbij mogelijk om tegelijkertijd meerdere hulpmiddelen in te zetten, maar een aaneenschakeling van maatregelen is in het belang van de klant niet wenselijk en wordt indien mogelijk voorkomen.

15.2 Categorieën

De hulpmiddelen die kunnen worden ingezet zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

1. Klantcontact;
2. Betalingsregelingen;
3. Coaching;
4. Middelen voor klanten die niet mee willen werken aan een oplossing;
5. Middelen ten behoeve van Bijzonder beheer;
6. Middelen inzake Restschuld beheer.

15.3 Klantcontact

Bij het beheer van achterstanden is contact met de klant van cruciaal belang. Het Klantteam Hypotheken stelt daarom alles in het werk om in contact te komen (en te blijven) met de klant. De beoordelaar heeft hiervoor de volgende standaard mogelijkheden ter beschikking:

- Telefonisch contact;
- Brievencyclus.

1	Inleiding	Wanneer de klant - ondanks meerdere contactpogingen - niet bereikbaar is, zijn de volgende middelen beschikbaar om alsnog in contact te komen:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	1. Schriftelijk verzoek om contact op te nemen met a.s.r. hypotheek (de contactbrief);
3	Visie	2. Contact met de adviseur;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	3. Huisbezoek (door een externe partij);
5	Klant	4. Uitnodigen van de klant voor een persoonlijk gesprek bij a.s.r.;
6	Inkomen	5. Recherche;
7	Financiële verplichtingen	6. Opeisen van de lening.
8	Onderpand	15.3.1 Contactbrief
9	Waardebepaling onderpand	Wanneer de klant ondanks meerdere pogingen op verschillende tijdstippen onbereikbaar is en ook geen contact heeft opgenomen naar aanleiding van de verstuurde brieven, wordt de klant schriftelijk (per brief of per mail) verzocht contact op te nemen met a.s.r. hypotheek.
10	De financiering	Wanneer een telefoonnummer van de klant bekend is, kan de beoordelaar er ook voor kiezen de klant per SMS of whatsapp te benaderen. In dat geval wordt alleen een contactverzoek verstuurd. In dit bericht wordt vanwege de privacy van de klant geen nadere informatie gedeeld.
11	Uitzonderingen	15.3.2 Contact met de adviseur
12	Vrijgave zekerheden	Wanneer geen contact wordt gelegd met de klant, wordt de adviseur van de klant gebeld om te proberen het contact met de klant te herstellen.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.3.3 Huisbezoek

Wanneer de hiervoor genoemde contactpogingen niet hebben geleid tot een reactie van de klant, wordt een externe partij opdracht gegeven om de klant te bezoeken³⁵. Het doel van dit huisbezoek is het contact met de klant te herstellen. Wanneer de klant niet thuis blijkt te zijn, wordt een notitie achtergelaten, waarin de klant opnieuw wordt verzocht contact op te nemen met a.s.r. hypotheken.

15.3.4 Uitnodigen van de klant bij a.s.r.

Hoewel de voorkeur nadrukkelijk uitgaat naar het bezoeken van de klant, kan de klant ook worden uitgenodigd bij a.s.r. op kantoor. In dat geval vergoedt a.s.r. hypotheken de reiskosten van de klant.

15.3.5 Recherche

Wanneer de klant onvindbaar is, wordt een recherchebureau ingeschakeld om de klant op te sporen. Dit middel wordt alleen ingezet binnen Bijzonder beheer of Restschuldbeheer.

15.3.6 Opeisen van de lening

Wanneer de klant – ondanks bovengenoemde contactpogingen - onbereikbaar is of niet bereid is mee te werken aan een oplossing wordt de lening opgeëist. Dit middel is alleen voorbehouden aan Bijzonder beheer.

³⁵ Als de beoordelaar ervoor kiest de klant zelf te bezoeken, vindt dit altijd samen met een collega of een externe partij plaats.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Overzicht van de middelen klantcontact:

Middel	Preven- tief	Inten- sief beheer	SOM	Bijzonder beheer		Restschulden	
				Contact	Geen contact	Contact	Geen contact
Contactverzoek	x	x	x		x		x
Contact adviseur	x	x	x		x		
Huisbezoek derde partij		x			x		
Uitnodiging bij a.s.r.		x	x	x	x	x	x
Recherche					x		x
Opeisen lening				x	x		

15.4 Betalingsregelingen

Binnen het Klantteam Hypotheken zijn de volgende betalingsregelingen mogelijk:

1. Betalingstoezegging;
2. Standaard betalingsregeling;
3. Afwijkende betalingsregeling < 6 maanden;
4. Afwijkende betalingsregeling 6 tot 18 maanden;
5. Langlopende betalingsregeling > 18 maanden;
6. Betaalpauze.

Let op: Bij het treffen van een betalingsregeling, moet rekening worden gehouden met het van toepassing zijnde aflosschema van de hypotheek en de daaruit voortvloeiende fiscaliteiten.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.4.1 Betalingstoezegging

Het kan altijd voorkomen dat de incasso van een maandtermijn mislukt. De klant kan dan toezeggen de gelden alsnog (binnen 30 dagen) te voldoen. Een dergelijke toezegging wordt altijd gehonoreerd. Hierbij is geen aanvullende inkomensstoets noodzakelijk. Tijdens het klantcontact wordt de klant gevraagd naar de oorzaak van de betalingsproblemen. Afhankelijk hiervan wordt de klant indien van toepassing ondersteuning aangeboden.

Wanneer de klant gedurende een periode van 12 maanden vaker dan 2 keer een achterstand heeft gehad, besteedt de beoordelaar extra aandacht aan het achterhalen van de onderliggende oorzaak.

Een bevestiging van de afspraak is verplicht en wordt geautomatiseerd verzonden vanuit het achterstandsmanagementsysteem. Deze bevestiging vindt plaats per brief of per e-mail.

15.4.2 Standaard betalingsregeling

Wanneer sprake is van een achterstand wordt de klant in de gelegenheid gesteld om de achterstand in te lopen. Dit kan ineens vóór de eerstvolgende incasso van de maandtermijn of in termijnen.

Binnen de Mijn Hypotheek Omgeving is een aantal standaard betalingsregelingen opgenomen. Hiervoor geldt een globale toets van de inkomsten en uitgaven van de klant. Hierbij wordt uitgegaan van de opgave van de klant. Een klant kan alleen kiezen voor een standaard betalingsregeling wanneer sprake is van een eerste achterstand.

15.4.3 Afwijkende betalingsregeling < 6 maanden

Wanneer een standaard betalingsregeling niet volstaat, wordt een afwijkende betalingsregeling afgesproken voor een periode van maximaal 6 maanden. Daarbij is het van belang dat de betalingsregeling voor de klant betaalbaar is en bijdraagt aan een structurele oplossing van de betalingsproblemen. De beoordelaar stelt dit vast aan de hand van een uitvraag van de inkomsten en uitgaven.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.4.4 Afwijkende betalingsregeling van 6 tot 18 maanden

Er is sprake van een uitzonderlijke situatie wanneer de klant de achterstand niet binnen 6 maanden kan voldoen. In dat geval heeft de beoordelaar de mogelijkheid een betalingsregeling af te spreken tot maximaal 18 maanden, wanneer wordt voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- De oorzaak van de achterstand is vastgesteld;
- De betaalbaarheid van de betalingsregeling is aangetoond door middel van een inkomsten- en uitgavenformulier aangevuld met stukken ter onderbouwing;
- Na afloop van de betalingsregeling moet de klant de reguliere rente- en aflossingsverplichtingen weer kunnen voldoen. Wanneer hierover twijfel bestaat, wordt de betalingsregeling alleen afgesproken in combinatie met een aanvullende maatregel om een structurele oplossing te bieden.

15.4.5 Langlopende betalingsregeling > 18 maanden

Om te voorkomen dat een klant wordt geconfronteerd met een (te) lang lopende betalingsregeling, is het in belang van de klant om een achterstand zo snel mogelijk terug te betalen. Een betalingsregeling langer dan 18 maanden wordt daarom alleen toegestaan binnen Restschuldbeheer.

Wanneer een terugbetaling niet binnen 18 maanden wordt gerealiseerd, wordt aangestuurd op een herstructurering van de lening door Service op maat (SOM), waarbij de achterstand in de financieringsopzet wordt meegenomen.

15.4.6 Betaalpauze

Een betaalpauze wordt aangeboden aan klanten, die aantonen dat de betalingsproblemen van korte duur zijn.

De betaalpauze moet daarbij bijdragen aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen.

Dit hulpmiddel wordt bijvoorbeeld in de volgende situaties ingezet:

- In combinatie met de (vrijwillige) verkoop van de woning, waarbij de verkoop zich in een afrondende fase bevindt;
- Gedurende een periode waarin het inkomen lager is, waarna de klant de opgebouwde achterstand alsnog inloopt;
- Ook kan na het ontstaan van een restschuld met de klant worden overeengekomen dat eerst andere verplichtingen worden voldaan, voordat de aflossing op de restschuld start.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bij het inzetten van dit hulpmiddel dient de beoordelaar de fiscaliteit van de lening in acht te nemen en de klant desgewenst te verwijzen naar een adviseur.

Overzicht betalingsregelingen

Middel	Preventief	Intensief	SOM	Bijzonder beheer	Rest-schulden
Betalingstoezegging	x	x	x	x	x
Standaard betalingsregeling		x	x	x	
Afwijkende betalingsregeling (< 6 maanden)		x	x	x	x
Afwijkende betalingsregeling (6 - 18 maanden)		x*	x	x	x
Langlopende betalingsregeling (> 18 maanden)			x	x	x
Betaalpauze	x	x	x	x	x

* Alleen in overleg met SOM

15.5 Coaching

15.5.1 Inleiding

In gesprek met de klant kan de beoordelaar vaststellen dat de klant voor een structurele oplossing van de betalingsproblemen gebaat is bij een coachingstraject.

Voor de inzet van een coach gelden de volgende voorwaarden:

- De oorzaak voor de betalingsachterstand moet vaststaan;
- Teneinde de effectiviteit van het coachingstraject te vergroten wordt maximaal één coach tegelijkertijd ingezet;

1 Inleiding	- Op het moment dat sprake is van een NHG-lening, wordt eerst onderzocht of de coach via NHG wordt aangeboden. Indien NHG akkoord gaat met een coachingstraject, wordt deze via NHG opgestart. Wanneer het niet mogelijk is een coach via NHG aan te bieden, biedt a.s.r. een externe coach aan;
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	- Voor het inzetten van een coach worden door a.s.r. geen kosten in rekening gebracht bij de klant;
3 Visie	- De klant moet openstaan voor coaching. Wanneer de klant aangeeft geen behoefte te hebben aan een coachings-traject, wordt dit gerespecteerd en vastgelegd in het klantdossier;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Het weigeren van een coachingstraject wordt niet gezien als het niet mee willen werken aan een passende oplossingsrichting. Wel wordt het aantal middelen, dat kan worden ingezet beperkt, waaronder de inzet van een langlopende betalingsregeling;
5 Klant	- Wanneer de klant in een later stadium wel behoefte heeft aan een coach wordt dit opnieuw beoordeeld;
6 Inkomen	- Als de klant aangeeft behoefte te hebben aan een coachingstraject, maar naar oordeel van de coach niet of onvoldoende openstaat voor coaching, wordt het coachingstraject gestopt. Het traject wordt dan niet meer opnieuw opgestart.
7 Financiële verplichtingen	
8 Onderpand	
9 Waardebepaling onderpand	De beoordelaar heeft daarbij keuze uit de volgende coaches:
10 De financiering	1. <u>Service op maat (SOM)</u> ;
11 Uitzonderingen	2. Jobcoach;
12 Vrijgave zekerheden	3. Budgetcoach;
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	4. Energiecoach;
14 Klantteam Hypotheken	5. Budgetbeheerder ³⁶ ;
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	6. Ondernemingscoach.

³⁶ Alleen in te zetten door SOM

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.5.2 Service op maat

Op verzoek van de beoordelaar, de klant of de adviseur kan een hulptraject SOM opgestart worden. SOM spant zich voor elke klant in om de hypotheeklasten voor zowel de korte als de lange termijn betaalbaar te maken. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt naar leningen met of zonder NHG.

Voor de dienstverlening van SOM is het noodzakelijk dat:

- De klant open staat voor hulp;
- De klant openheid van zaken geeft door alle gevraagde informatie volledig en tijdig aan te leveren;
- Sprake is van enige vorm van inkomen, nu of reëel te verwachten op termijn;
- De oorzaak van de (potentiële) betalingsachterstand is vastgesteld;
- De klant niet eerder is geholpen (tenzij sprake is van een nieuw life-event).

De SOM werkwijze bestaat in essentie uit de volgende stappen:

1. SOM wint actuele informatie in over de huidige financiële situatie van de klant (inventarisatie);
2. SOM beoordeelt de kredietwaardigheid van de klant niet met het oog op overkreditering, maar om vast te stellen welk maandbedrag de klant aan zijn hypotheek kan betalen (uitwerking);
3. Vervolgens doet SOM een voorstel. Dit is geen advies maar een aanpassing van de hypotheek, met als doel een nieuwe financiële start mogelijk te maken.

Inventarisatie

Tijdens de inventarisatiefase vindt op initiatief van SOM het eerste gesprek met de klant plaats. De klant geeft een toelichting op de ontstane situatie en de medewerker van SOM legt uit wat de werkwijze van SOM is. Tijdens dit gesprek wordt aangegeven wat de klant kan verwachten, maar ook wat er van de klant wordt verwacht. Na dit gesprek ontvangt de klant een brief of email waarin staat welke stukken nodig zijn om het hulptraject in gang te zetten.

1	Inleiding	<i>Op te vragen documenten</i>
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Om de betaalbaarheid te kunnen toetsen, vraagt SOM, afhankelijk van de situatie, verschillende documenten op bij de klant, bijvoorbeeld dagafschriften bankrekeningen of salarisstrook.
3	Visie	<i>Uitwerking</i>
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	De medewerker van SOM werkt de persoonlijke en financiële situatie van de klant uit op basis van de aangeleverde informatie en stelt een budgetoverzicht op.
5	Klant	<i>Toetsing van de oplossingsrichting</i>
6	Inkomen	SOM gaat op grond van een gedegen analyse op zoek naar een oplossing voor de klant. De nieuwe maandlast past altijd tenminste binnen de maximaal verantwoorde maandlast op basis van de beheernorm (rekening houdend met de financieringslasttabellen op de beheernorm) inclusief de eventueel na reconstructie nog lopende financiële verplichtingen.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	<i>Voorstel</i>
9	Waardebepaling onderpand	Op basis van de geïnterviewde gegevens en de uitwerking daarvan doet SOM een voorstel voor de aanpassing van de hypotheek. Daarbij is het uitgangspunt dat de maandlasten van de klant voor de toekomst structureel betaalbaar zijn.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	Voor het omzetten van de hypotheek worden de reguliere administratiekosten niet in rekening gebracht.
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****15.5.3 Jobcoach**

Het doel van de jobcoach is de klant aan een (nieuwe) baan te helpen.

In de volgende situaties wordt door a.s.r. actief een jobcoach aangeboden:

- Er is sprake van (aanstaande) werkloosheid bij een klant of van een situatie waarbij het inkomen ontoereikend is geworden door inkomensterugval³⁷;
- De (aanstaande) werkloze klant heeft een reële kans op het verkrijgen van een nieuwe / andere baan.

15.5.4 Budgetcoach

De budgetcoach wordt actief aangeboden aan iedere klant met een (potentiële) achterstand waarvan verwacht wordt dat een budgetcoach uitkomst biedt voor de ontstane situatie. De beoordelaar stelt door middel van een (telefonisch) overleg met de klant vast of de klant voldoende overzicht heeft in de financiële situatie of dat de klant hier hulp bij nodig heeft. De inzet van de budgetcoach gebeurt in onderling overleg met de klant.

In de volgende situaties wordt een budgetcoach aangeboden:

- Klant beschikt over voldoende inkomen, maar kan de maandlasten niet dragen;
- Klant heeft minder inkomen, maar zou op basis van de beheernormen in staat moeten zijn de lasten op te brengen;
- Klant heeft onvoldoende inzicht in de eigen financiële huishouding.

De beoordelaar stelt vast of het inzetten van een externe budgetcoach een reële oplossing biedt. Voor een budgetadvies wordt een externe budgetcoach ingehuurd. Deze budgetcoach stelt onder meer een baten- en lastenformulier op, waardoor de klant meer inzicht krijgt in diens inkomsten en uitgaven.

³⁷ Bijvoorbeeld wanneer sprake is van gedeeltelijke werkloosheid

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****15.5.5 Energiecoach**

Wanneer de oorzaak van de achterstand direct voortvloeit uit de hoge energielasten, wordt de klant gewezen op de hulp van een energiecoach teneinde de lasten voor energie te verlagen.

15.5.6 Budgetbeheerder

Een budgetbeheerder wordt ingezet wanneer een klant voor een langere termijn structureel ondersteuning nodig heeft met de financiële zaken. Een budgetbeheer kan door de klant bij de gemeente worden aangevraagd.

De budgetbeheerder kan ook worden ingezet wanneer na een analyse door SOM is vastgesteld dat een budget-beheertraject noodzakelijk is.³⁸

De kosten voor een budgetbeheerder worden door a.s.r. vergoed. Bij de inzet van een budgetbeheerder vervalt de mogelijkheid voor de inzet van een budgetcoach (C3).

15.5.7 Ondernemingscoach

Wanneer de oorzaak van de achterstanden voortvloeit uit cashflow problemen binnen de eigen onderneming wordt de klant een ondernemingscoach aangeboden. De kosten voor een ondernemingscoach worden door a.s.r. vergoed.

³⁸ Hiervoor maakt SOM gebruik van preferred suppliers

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Middel	Preventief	Intensief beheer	Bijzonder beheer	Rest- schulden
Service op maat	x	x	x	
Jobcoach	x	x		
Budgetcoach	x	x		
Energiecoach	x	x		
Budgetbeheerder	x	x		
Ondernemingscoach	x	x		

15.6 Middelen voor klanten die niet mee willen werken

Uitgangspunt van a.s.r. is dat een klant voldoende gemotiveerd is om de betalingsproblemen op te lossen en de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk na te komen. Uiteraard kunnen onvoorziene omstandigheden zich voordoen, waardoor de klant de gemaakte afspraken niet kan nakomen. In dat geval wordt gezocht naar een passende oplossing voor de klant.

Helaas komt het ook voor dat een klant niet wil meewerken aan een passende oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan situaties waarbij de klant:

- telefonisch niet bereikbaar is en niet reageert op verzoeken van a.s.r. om contact op te nemen;
- niet wil aangeven wat de oorzaak van de achterstanden is (of de genoemde oorzaak niet aansluit bij de bevindingen), waardoor het niet mogelijk is een passende oplossing te bieden;
- weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht;
- meer dan 2 keer – zonder overleg of plausibele verklaring – betaalafspraken niet nakomt;
- weigert mee te werken aan de verkoop van de woning of de verkoop daarvan belemmert.

1 Inleiding	In dat geval wordt aan de klant uitgelegd welke consequenties hieraan verbonden zijn. De beoordelaar heeft in dat geval de volgende middelen ter beschikking:
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	1. Loonbeslag;
3 Visie	2. Beslag op overige vermogensbestanddelen;
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	3. Overnemen executoriaal beslag;
	4. Cessie;
	5. Aanvraag faillissement.
5 Klant	15.6.1 Loonbeslag³⁹
6 Inkomen	In de volgende situaties wordt door de beoordelaar loonbeslag gelegd:
7 Financiële verplichtingen	- De medewerker heeft aantoonbaar voldoende inspanning geleverd om in contact te komen met de klant;
8 Onderpand	- De klant is schriftelijk gewezen op de consequenties van loonbeslag;
9 Waardebepaling onderpand	- De klant werkt in loondienstverband of geniet een (pensioen)uitkering;
10 De financiering	- De beoordelaar heeft vastgesteld dat de klant financiële middelen heeft om de maandlasten en/of betalingsachterstand geheel of gedeeltelijk te voldoen;
11 Uitzonderingen	- De klant wil niet meewerken aan een oplossingsrichting voor het inlopen van een achterstand;
12 Vrijgave zekerheden	- De klant weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht (vermogenssituatie);
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- De kosten voor het loonbeslag wegen op tegen de verwachte opbrengsten.
14 Klantteam Hypotheken	Voor het uitzetten van loonbeslag maakt a.s.r. hypotheken gebruik van de diensten van een deurwaarder uit de voorkeurslijst.
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	In overleg met de deurwaarder wordt bekeken welke beslagmogelijkheden kunnen worden ingezet om de achterstand in te lopen. De input en de juridische mogelijkheden worden door de gerechtsdeurwaarder geleverd. De gerechtsdeurwaarder geeft aan welke ruimte er nog is naast het loonbeslag.

³⁹ Loonbeslag wordt bij wijze van uitzondering ook gelegd op verzoek van de klant

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.6.2 Beslag op overige bestanddelen⁴⁰

De beoordelaar gaat terughoudend om met de mogelijkheid beslag te leggen op vermogensbestanddelen van de klant, waaronder een derdenbeslag op de bankrekening. Een beslag wordt overwogen indien:

- Na verkoop van de woning een restschuld ontstaat, die door het leggen van beslag op de vermogensbestanddelen wordt gereduceerd;
- De verkoop van de woning door het beslag kan worden voorkomen;
- De beoordelaar het risico (te) groot acht dat een vermogensbestanddeel wordt aangewend voor andere doeleinden, die de positie van a.s.r. zullen schaden.

Bij het leggen van beslag houdt a.s.r. rekening met de beslagvrije voet. Daarnaast legt a.s.r. geen beslag op vermogensbestanddelen, waardoor de klant niet meer in staat is zijn inkomen te genereren.

15.6.3 Overnemen van een executoriaal beslag

In het geval van executoriaal beslag neemt de beoordelaar binnen 2 weken na ontvangst van de beslaglegging het beslag over, tenzij de beoordelaar inschat dat bij een eventuele veiling van het onderpand geen sprake is van een kredietverlies.

Bij een preferent beslag geschiedt dit door middel van een exploot. Bij een concurrent beslag geschiedt dit uit kostenoverwegingen zonder exploot. Wanneer de beslaglegger erop staat dat het beslag via exploot gebeurt, dan geeft a.s.r. aan dit verzoek gehoor.

Wanneer een executoriaal beslag onrechtmatig (= vexatoir) lijkt te zijn, wordt het beslag overgenomen en behandelt als een normaal executoriaal beslag. Op deze manier wordt voorkomen dat de deurwaarder toch een veiling opstart, waardoor a.s.r. hypotheeken een executiegeschil moet opstarten bij de rechter.

⁴⁰ Beslag kan ook worden gelegd op verzoek van de klant

1	Inleiding	Wanneer a.s.r. onderdeel van een conflict dreigt te worden en door de overname en de eventuele executie een risico op een claim ontstaat, wordt in overleg met Juridische Zaken besloten of het beslag door a.s.r. wordt overgenomen. Ook kan sprake zijn van een conservatoir beslag. Dit is een beslag met een bewarend karakter dat wordt ingezet door een schuldeiser wanneer er een vermoeden is dat de woning vervreemd gaat worden. Door middel van dit beslag wordt dan voorkomen dat de woning wordt verkocht. Hier staat een termijn voor en de beslaglegger dient een procedure op te starten om een uiteindelijke executoriale titel te krijgen. Zolang het beslag conservatoir is, hoeft a.s.r. niets over te nemen en is het beslag niet meer dan een signaal dat er wellicht iets aan de hand is. De beoordelaar neemt contact op met de klant en stelt vast of hier sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. In dat geval wordt bekeken op welke wijze de klant door a.s.r. kan worden geholpen.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

	15.6.4 Cessie
	Wanneer een achterstand (gedeeltelijk) wordt terugbetaald uit hoofde van een vordering (bijvoorbeeld een teruggave van de belastingdienst) of het inkomen van de klant, overweegt de beoordelaar een cessie van deze vordering. De cessie wordt alleen ingezet wanneer de behandelaar het risico aanwezig acht, dat de klant de gelden zonder deze cessie op een andere wijze besteedt en de positie van a.s.r. daardoor verslechtert.
	Vereist is dat zowel de klant als de werkgever (of de Belastingdienst) hun medewerking verlenen. De akte wordt vervolgens aan de werkgever toegezonden voor de uitvoering. De akte van cessie dient bij de Belastingdienst Rotterdam te worden geregistreerd.
	15.6.5 Aanvragen faillissement
	De beoordelaar kan besluiten tot het aanvragen van faillissement van de klant. De aanvraag van een persoonlijk faillissement wordt alleen uitgevoerd wanneer is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:
	- a.s.r. hypotheek heeft een opeisbare en onbetaalde vordering. Dat wil zeggen dat de klant is opgehouden met het betalen van de maandtermijnen én dat sprake is van een lopende betalingsachterstand; - De klant wil niet meewerken aan een oplossingsrichting; - Er zijn 2 of meer schuldeisers;

1 Inleiding

- Er is sprake van een steunvordering;

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

- Het aanvragen van een persoonlijk faillissement heeft ingrijpende gevolgen voor de klant en wordt daarom alleen in uiterste noodzaak ingezet.

3 Visie

Voor het uitzetten van een faillissementsaanvraag maakt de beoordelaar gebruik van een advocaat uit de voorkeurslijst van a.s.r. hypotheek.

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

Overzicht middelen

5 Klant

Middel	Preventief	Intensief beheer	SOM	Bijzonder beheer	Rest- schulden
Loonbeslag		x		x	x
Beslag op andere bestanddelen		x		x	x
Overnemen executoriaal beslag		x		x	
Cessie		x		x	x
Aanvragen faillissement				x	

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.7 Middelen voor Bijzonder beheer

15.7.1 Inleiding

a.s.r. streeft er nadrukkelijk naar dat een klant in zijn woning kan blijven wonen. Toch komt het voor dat wordt besloten om de woning te verkopen. Mogelijke redenen hiervoor zijn:

- Op verzoek van de klant zelf;
- Verkoop van de woning is de enige resterende structurele oplossing voor de klant;
- De klant werkt niet mee aan een passende oplossing;
- De klant is onvindbaar;
- Er is sprake van verhuur van de woning zonder toestemming van a.s.r.;
- Er is fraude vastgesteld;

1	Inleiding	- De klant handelt in strijd met de integriteitsnormen van a.s.r.;
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Verkoop van de woning wordt afgedwongen door: - Een hypotheekhouder met een 2e of hogere inschrijving op de woning; - Eén of meerdere beslagleggers;
3	Visie	- Een besluit van NHG na voorleggen van het dossier;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Een andere overtreding van de algemene voorwaarden, die leidt tot opeising en verkoop van de woning;
5	Klant	- Er is sprake van een faillissement of Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp).
6	Inkomen	Als een klant zijn betalingsverplichtingen inzake een met NHG verstrekte lening na 165 dagen nog steeds niet nakomt, wordt na overleg met NHG overgegaan tot verkoop van de woning.
7	Financiële verplichtingen	Wanneer er aanleiding is om eerder over te gaan tot verkoop (bijv. door structurele wanbetaling, niet-nakoming van betalingsregelingen en/of fraude of niet-integer gedrag, onteigening, een andere beslaglegger, etc.) wordt aan NHG-toestemming gevraagd om het onderpand te verkopen. Vanuit klantperspectief wordt met inachtneming van de regels van NHG gestreefd naar een zo klantvriendelijk mogelijke oplossing.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	Bijzonder beheer heeft de volgende middelen ter beschikking:
11	Uitzonderingen	- Vrijwillige onderhandse verkoop van de woning door de klant;
12	Vrijgave zekerheden	- Gedwongen (onderhandse) verkoop met volmacht;
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Executieveiling;
14	Klantteam Hypotheken	- Opknappen van de woning;
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	- Kwijtschelden kosten;
		- Betaling van verwacht verlies.

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen****15.7.2 Vrijwillige verkoop**

Wanneer herstel van de achterstand niet (meer) reëel wordt geacht, moet de woning worden verkocht. Daarbij streeft a.s.r. naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst voor de klant. Dit wordt gerealiseerd door een onderhandse verkoop van de woning door de klant.

Bij het toepassen van de vrijwillige verkoop is het nadrukkelijk van belang dat de beoordelaar vaststelt dat de klant mee wil werken aan de verkoop van de woning en de mogelijkheid niet aangrijpt om het verblijf in de woning zo lang mogelijk te rekken.

Keuze makelaar

Bij een vrijwillige verkoop stelt de klant zelf de makelaar vast. Deze makelaar dient wel te voldoen aan de standaard door a.s.r. gestelde normen. De makelaar neemt de woning aantoonbaar in de verkoop (minstens aangeboden op Funda).

Bij vrijwillige verkoop komen makelaarskosten voor rekening van de klant. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit onderbouwd vastgelegd in het klantdossier.

Doorlooptijd verkoopproces

De vrijwillige verkoop dient binnen 2 maanden na het besluit tot verkoop van de woning te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie en de verkoopopdracht.

Een vrijwillige verkoop bij een lening wordt toegestaan voor een periode van maximaal 6 maanden, waarbij het obligo gedurende deze periode bij voorkeur niet toeneemt door achterstallige maandtermijnen. Na de start van het verkoopproces dient de woning binnen 6 maanden onherroepelijk te zijn verkocht. Wanneer de verkoop niet is gerealiseerd, wordt een volmacht geëist of de veiling opgestart, tenzij de makelaar aangeeft dat de woning onder ontbindende voorwaarden is verkocht of dat de klant in onderhandeling is met een potentiële serieuze koper. In dat geval wordt de termijn met één maand verlengd.

1	Inleiding	Wanneer de lening < 70% van de actuele marktwaarde wordt door de beoordelaar de verkoopperiode met maximaal 6 maanden verlengd, waarbij het obligo mag toenemen met maximaal € 10.000,-, tenzij makelaar aangeeft dat de verkoop wordt vertraagd door de houding van de klant.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	15.7.3 Gedwongen verkoop met volmacht Woningverkoop met volmacht wordt toegepast wanneer de klant mee wil werken aan de verkoop van de woning, maar: - Twijfel bestaat of de klant daadwerkelijk de woning wil verkopen; - De termijn voor vrijwillige verkoop is verstreken; - Het totale obligo van de lening met meer dan €10.000,- toeneemt als gevolg van achterstallige rentetermijnen; - De verkopende makelaar aangeeft dat de klant de verkoop belemmert.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	De klant wordt gevraagd een volmacht tot verkoop te ondertekenen. Bij faillissement / Wsnp wordt dit gevraagd aan de curator/bewindvoerder. In dat geval is toestemming van de Rechter-Commissaris noodzakelijk.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	<i>Keuze makelaar</i> Bijzonder beheer roept bij verkoop onder volmacht de dienstverlening van een makelaar in. Indien de klant zijn volledige medewerking heeft verleend, besluit de beoordelaar de kosten hiervan voor rekening van a.s.r. te laten komen. De makelaar die wordt ingeschakeld dient aangesloten te zijn bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vastgoed PRO, of Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO). Daarnaast dient de makelaar aantoonbaar plaatselijk bekend te zijn.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Indien de klant zelf een voorkeursmakelaar heeft, dan dient deze te worden meegenomen in de beslissing welke makelaar de opdracht krijgt om het pand te verkopen. Voor de door de klant aangedragen makelaar gelden dezelfde voorwaarden als voor een door a.s.r. aan te wijzen makelaar.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	Ook bij woningverkoop middels volmacht streeft a.s.r. in het belang van de klant altijd naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst, ook wanneer een lagere verkoopopbrengst voldoende is om de lening (inclusief achterstand) af te lossen.
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	<i>Doorlooptijd verkoopproces</i>
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	De verkoop middels volmacht dient binnen 2 maanden na het besluit tot verkoop van de woning te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie en indien gewenst een huisbezoek en het ondertekenen van de onderhandse volmacht.
5	Klant	
6	Inkomen	De verkoop dient na de start binnen 6 maanden te zijn afgerond. Wanneer de woning na 6 maanden nog niet is verkocht, wordt deze periode na overleg met de makelaar met 6 maanden verlengd, tenzij makelaar aangeeft dat de verkoop wordt vertraagd door de houding van de klant.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) gemaximeerd op 24 maandtermijnen in geval van een (gedwongen) onderhandse verkoop.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	Indien van toepassing verzoekt de beoordelaar NHG op klantniveau om een uitzondering op overschrijding van de maximale betalingsachterstand toe te staan. Bij akkoord van de stichting wordt de maximaal declarabele betalingsachterstand standaard verhoogd met 6 maandtermijnen (de goedkeuringstermijn). Na afloop van iedere goedkeuringstermijn dient de geldgever opnieuw toestemming van de stichting te verkrijgen om de termijn te verlengen. De goedkeuring van NHG wordt vastgelegd in het achterstandsdossier.
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	<i>Beslaglegger</i> Met een beslaglegger wordt overeengekomen dat alsnog een onderhandse verkoop wordt afgedwongen.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding**2 Doelstelling van de Hypotheekgids****3 Visie****4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces****5 Klant****6 Inkomen****7 Financiële verplichtingen****8 Onderpand****9 Waardebepaling onderpand****10 De financiering****11 Uitzonderingen****12 Vrijgave zekerheden****13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd****14 Klantteam Hypotheken****15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen***Bijzondere situaties*

Wanneer slechts één van de twee hoofdelijk schuldenaren mee wil werken aan een onderhandse verkoop, wordt met behulp van een advocaat (van de voorkeurslijst) bij de rechtbank plaatsvervangende toestemming gevraagd. Dit geldt ook voor niet-NHG hypotheek.

15.7.4 Executieveiling

Alleen wanneer de klant niet mee wil werken aan de verkoop van de woning en geen uitzicht is op herstel van de achterstand, wordt de woning voorgedragen voor veiling.

15.7.4.1 Inleiding

Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, wordt een veiling zoveel mogelijk voorkomen.

Desondanks kunnen situaties ontstaan waarbij een executieveiling niet kan worden voorkomen, te weten:

- Er is geen zicht op een tijdig en volledig herstel van de achterstand en de klant wenst – ondanks de uitleg door de betrokken medewerker van Bijzonder beheer – niet mee te werken aan een onderhandse verkoop of is niet bereid de volmacht te ondertekenen;
- De klant is niet traceerbaar;
- Het traject onderhandse verkoop heeft niet geleid tot daadwerkelijke verkoop van de woning;
- De veiling wordt opgedragen door een preferente derde (beslaglegger waarbij de veiling wordt overgenomen door a.s.r. en geen regeling kan worden getroffen voor onderhandse verkoop);
- Er is sprake van fraude of niet-integer gedrag waarvoor Juridische Zaken nadrukkelijk een veiling adviseert;
- Termijnstelling door een faillissementscurator. Indien sprake is van een (te) korte termijn wordt in overleg met Juridische Zaken verlenging van de termijn bij de Rechter-Commissaris (RC) aangevraagd.

De beoordelaar neemt bij het inzetten van een executieveiling de Algemene Voorwaarden voor Executoriale Verkopen als ook de voorwaarden in verband met internetbieden via Stichting Notarieel Instituut Internetveiling (NIIV), in acht.

1	Inleiding	
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	15.7.4.2 <i>Nationale Hypotheek Garantie (NHG)</i> Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, wordt een veiling zoveel mogelijk voorkomen. Toch kan – wanneer de situatie daarom vraagt – aan NHG-toestemming gevraagd worden om het onderpand ter veiling voor te dragen.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) bij een veiling gemaximeerd op 12 maandtermijnen.
9	Waardebepaling onderpand	Indien van toepassing verzoekt de beoordelaar NHG op klantniveau om een uitzondering op overschrijding van de maximale betalingsachterstand toe te staan. Bij akkoord van de stichting wordt de maximaal declarabele betalingsachterstand standaard verhoogd met 6 maandtermijnen (de goedkeuringstermijn). Na afloop van iedere goedkeuringstermijn dient de geldgever opnieuw toestemming van de stichting te verkrijgen om de termijn te verlengen.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	15.7.4.3 <i>Verkoop voor de veiling uit</i> Tijdens het proces executieveiling streeft a.s.r. ernaar om met toestemming van de rechtbank, de woning voor de veiling uit te verkopen. Dit om een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. De beoordelaar bepaalt tevens of het inroepen van het huur-, beheer- en ontruimingsbeding noodzakelijk is om dit te realiseren. Hiervoor wordt de hulp van de afdeling Juridische Zaken ingeroepen.
12	Vrijgave zekerheden	Het verkooptraject door veiling dient binnen 2 maanden na besluit tot verkoop te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, huisbezoek en onderhandse volmacht indien dit van toepassing is. De executieverkoop dient binnen 4 maanden na het opstarten hiervan te zijn afgerond.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Op basis van Burgerlijk Wetboek 3 Artikel 267a (3:267a BW) dient de woning toegankelijk te worden gesteld voor belangstellenden voor de woning. In het verkoop- en veilingtraject dient a.s.r. gegadigden toegang te verlenen tot de woning.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	De hypotheekhouder roept het huurbeding in voorafgaand aan de openbare verkoop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak, een aandeel daarin of een beperkt recht daarop, tenzij er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De instandhouding van de huurovereenkomst in het belang is van de opbrengst bij de openbare verkoop;
3	Visie	- Ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk voldoende opbrengst wordt verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben opgenomen in de akte en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Er geen personen krachtens huurovereenkomst gebruik kunnen maken van het bezwaarde goed op het moment van bekendmaking van de executoriale verkoop, bedoeld in artikel 516 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
5	Klant	- In voldoende mate vaststaat dat geen sprake is van verhuur (bij twijfel het huurbeding inroepen).
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	<i>15.7.4.4 Beheer - en ontruimingsbeding</i> Het beheer - en ontruimingsbeding geldt bij NHG voor onderpanden met een marktwaarde > €150.000,-. Bij niet-NHG wordt het beheer - en ontruimingsbeding ingeroepen bij een verwacht verlies vanaf €50.000,-. Voor het uitzetten van deze bedingen maakt a.s.r. gebruik van de diensten van de veilingnotaris.
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	<i>15.7.4.5 Gunningsproces</i> Het onderpand wordt gegund aan de hoogste bidder. Het onderpand wordt niet gegund als sprake is van misbruik. Bijvoorbeeld wanneer de verkoopopbrengst aanmerkelijk lager is dan vooraf werd verwacht of wanneer (het vermoeden bestaat dat) de klant zelf of via een derde de hoogste bidder blijkt te zijn.
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	Wanneer sprake is van een faillissement, wordt de woning gegund aan de hoogste bidder waarbij rekening wordt gehouden met de door de curator gestelde termijn.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	<i>15.7.4.6 Opknappen woning voor verkoop</i> Wanneer de makelaar woningverbeteringen adviseert om de verkoopbaarheid van de woning te vergroten, dient de investering van de woningverbetering te worden afgezet tegen de verwachte meeropbrengst bij verkoop. Bij woningverbetering voor NHG-leningen wordt de NHG-gedragslijn Achterstanden beheer gevolgd.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.7.4.7 Betaling van verwacht verlies

Bij achterstanden met een duur van > 20 maanden kan bij NHG-leningen een beroep worden gedaan op de regeling “betaling verwacht verlies” (zie: <https://www.nhg.nl/voorwaarden-en-normen/deel-b-betaling-verwachte-verlies/>).

Overzicht middelen Bijzonder beheer:

Middel	Preven- tief	Inten- sief beheer	SOM	Bijzonder beheer		Restschulden
				Meewerkend	Niet meewerkend	
Opeisen van de lening				x	x	
Vrijwillige verkoop		x	x	x	x	
Gedwongen verkoop (met volmacht)				x	x	
Executieveiling					x	
Opknappen van de woning				x	x	
Betaling verwacht verlies				x	x	

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.8 Overige middelen

15.8.1 Kwijtschelden van bedragen

Kosten

Een beoordelaar heeft binnen het vastgestelde bevoegdhedenregister de mogelijkheid om kosten kwijt te schelden of direct ten laste van a.s.r. te boeken. Dit kan binnen elke fase van het achterstandstraject en gebeurt wanneer het bij de klant in rekening brengen van kosten het herstel van de achterstand nadrukkelijk in de weg staat en de klant meewerkt aan een oplossingsrichting.

Achterstand of lening

Alleen SOM heeft de mogelijkheid een (deel van de) lopende achterstand of lening kwijt te schelden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De klant werkt optimaal mee aan een passende oplossing;
- De kwijtschelding draagt bij aan een structurele oplossing van de betalingsproblemen;
- Er heeft nog niet eerder een (gedeeltelijke) kwijtschelding op de desbetreffende lening plaatsgevonden;
- Met de kwijtschelding wordt een gedwongen verkoop en daarmee een verlies voor de klant voorkomen;
- Wanneer sprake is van meerdere vorderingen, dient de kwijtschelding onderdeel te zijn van een totaaloplossing, waarbij de positie van a.s.r. ten opzichte van de overige schuldeisers niet wordt geschaad.

Restschuld

Voor het kwijtschelden van restschulden wordt verwezen naar het Restschuld beleid en de bevoegdhedenregeling.

15.8.2 Tijdelijke verhuur van de woning

Verhuur van een woning is niet toegestaan. Toch heeft de beoordelaar binnen het Klantteam Hypotheken de mogelijkheid verhuur tijdelijk toe te staan wanneer dit de betaalbaarheid van de hypotheek ten goede komt en het kredietrisico daarmee wordt verminderd.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Voor het toepassen van tijdelijke verhuur dient aan elk van de volgende voorwaarde te worden voldaan:

- Er is sprake van tijdelijke verhuur voor een duur van maximaal 2 jaar;
- De verhuur moet leiden tot een structurele oplossing voor (potentiële) betalingsproblemen;
- De verhuur dient contractueel te worden vastgelegd;
- De verhuur dient te worden uitgevoerd door een gespecialiseerde partij, die de belangen van de klant én van a.s.r. behartigt, waardoor wordt voorkomen dat de huurder een beroep doet op huurbescherming;
- Het huurcontract dient te worden getoetst en akkoord te worden bevonden door de afdeling Juridische zaken van a.s.r.

Daarnaast kan a.s.r. Hypotheken al naar gelang de situatie aanvullende voorwaarden stellen.

Middel	Preventief	Intensief	SOM	Bijzonder beheer	Rest- schulden
Kwijtschelden van bedragen	x	x	x	x	x
Tijdelijke verhuur	x	x	x	x	

15.9 Middelen ten behoeve van Restschuld beheer

15.9.1 Inleiding

Wanneer een klant zijn woning verkoopt, zullen de zekerheden worden uitgewonnen:

- Verlenen van royement tegen ontvangst van de (netto) verkoopopbrengst;
- Te gelde maken van verpand bijverband;
- Verliesdeclaratie NHG.

1	Inleiding	Wanneer uiteindelijk een restschuld overblijft, moet de klant (zelf) zorgdragen voor aflossing van de restschuld. Dit kan bijvoorbeeld door:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Inbreng van eigen middelen; - Meefinancieren van de restschuld bij een nieuwe hypotheek; - Het treffen van een betalingsregeling.
3	Visie	
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	
11	Uitzonderingen	
12	Vrijgave zekerheden	
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

15.9.2 Royement	Na verkoop van de woning wordt royement verleend tegen betaling van de (netto) verkoopopbrengst.
15.9.3 Ten gelde maken van verpand bijverband	Indien sprake is van een verpand bijverband wordt deze met inachtneming van de wettelijke regels uitgewonnen. Dit betekent dat de klant moet worden geïnformeerd over de op handen zijnde uitwinning en dat de klant per aangetekende brief de kans geboden moet worden om de verpande polis bij de verzekeraar te belenen (tenzij polisvoorwaarden zijn toegepast). Daarnaast dient de verzekeraar te worden benaderd met het verzoek tot uitwinning met daarbij de aan de klant gestuurde brief als bijlage.
15.9.4 Verliesdeclaratie NHG	Bij een NHG-lening wordt het resterende bedrag bij NHG geclaimd. Wanneer is voldaan aan de voorwaarden en normen van NHG wordt na - uitkering van het gedeclareerde bedrag - het restantbedrag volledig afgeboekt. Alleen wanneer NHG vaststelt dat het verlies voortvloeit uit verwijtbaar handelen van de klant, wordt de restschuld op de klant verhaald. In dat geval staan dezelfde middelen ter beschikking als bij leningen zonder NHG.
15.9.5 Terugbetalingsregeling	Wanneer geen sprake is van NHG wordt met de klant een afspraak gemaakt voor de terugbetaling van de restschuld. Voor een betalingsregeling gelden de volgende voorwaarden: - a.s.r. streeft naar een volledige teruggave van de restschuld. Dit kan ineens of middels een betalingsregeling; - Over de restschuld wordt door a.s.r. geen rente berekend;

1	Inleiding	- Wanneer de beoordelaar een betalingsregeling treft met de klant, wordt de restschuld in eigen beheer genomen;
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- Bij het vaststellen van een betalingsregeling houdt a.s.r. rekening met de draagkracht van de klant. Een betalingsregeling moet gedurende de gehele looptijd betaalbaar zijn en zijn afgestemd op de persoonlijke omstandigheden van de klant. De klant moet bijvoorbeeld in staat zijn andere financiële verplichtingen na te komen en een buffer te kunnen opbouwen om nieuwe tegenslagen op te kunnen vangen;
3	Visie	- De betalingsregeling wordt jaarlijks geëvalueerd. De beoordelaar beoordeelt het verloop van de restschuld en past zo nodig het aflossingsschema naar boven of beneden aan, wanneer de financiële omstandigheden van de klant zijn gewijzigd of wijzigen;
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- De terugbetaling leidt nooit tot een inkomen onder het bestaansminimum;
5	Klant	- Een klant wordt in voorkomende gevallen gewezen op een traject bij de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK) als de financiële situatie geen perspectief biedt;
6	Inkomen	- a.s.r. stemt - indien van toepassing - in met een NVVK-traject.
7	Financiële verplichtingen	
8	Onderpand	
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	15.9.6 Vaststellen van de afloscapaciteit
11	Uitzonderingen	<i>Aflossing ineens</i>
12	Vrijgave zekerheden	De beoordelaar doet de klant allereerst een aanbieding voor de afkoop van de restschuld ineens tegen finale kwijting.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	<i>Terugbetaling in termijnen</i>
14	Klantteam Hypotheken	Wanneer een terugbetaling ineens niet mogelijk is, wordt met de klant een betalingsregeling in termijnen afgesproken. Bij het vaststellen van de betalingsregeling houdt a.s.r. rekening met de wensen en de verdien capaciteit van de klant en met een (redelijke) behoefte aan levensonderhoud. Bij het vaststellen van de termijnen wordt minimaal het bijstandsniveau gerespecteerd.
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1	Inleiding	Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	- De maximale betaalcapaciteit Vastgesteld wordt welk bedrag de klant maximaal kan bijdragen, rekening houdend met een “redelijke levensbehoefte”. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de beslagvrije voet en de overige verplichtingen van de klant.
3	Visie	- Het voorstel van de klant Voor een succesvolle betalingsregeling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het voorstel van de klant.
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	- Wanneer de klant meer wil bijdragen dan het vastgestelde maximum wordt de aflossing vastgesteld op het berekende maximum. De klant kan zelf kiezen voor een extra aflossing boven dit maximum; - Wanneer de klant minder wil bijdragen wordt hier – mits goed onderbouwd - gehoor aan worden gegeven. Bij een lagere bijdrage wordt de totale looptijd van de restschuld herberekend.
5	Klant	
6	Inkomen	
7	Financiële verplichtingen	<i>Vaststellen van de ingangsdatum van de aflossingsverplichting</i>
8	Onderpand	Wanneer sprake is van meerdere schuldeisers is het uitgangspunt dat de beschikbare aflossingscapaciteit naar rato van de openstaande schuld wordt verdeeld. De beoordelaar kan op verzoek van de klant besluiten de aflossing later in te laten gaan (in het voordeel van andere schuldeisers), wanneer uitstel van de aflossingscapaciteit de uiteindelijke aflossing van de restschuld niet schaadt.
9	Waardebepaling onderpand	
10	De financiering	<i>Monitoring betalingsregeling</i>
11	Uitzonderingen	Gedurende de looptijd van de restschuld wordt de betalingsregeling jaarlijks geëvalueerd. Wanneer de klant de betalingsregeling niet nakomt, wordt door de beoordelaar het volgende onderscheid gemaakt:
12	Vrijgave zekerheden	- Onmacht: De klant is niet in staat de betalingsregeling na te komen. In dat geval zal de beoordelaar: - De betalingsregeling naar beneden bijstellen; óf - Een NVVK-traject laten opstarten als er geen afloscapaciteit meer is en ook niet te verwachten is.
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	- Onwil: Wanneer de klant niet wil betalen, maar daarvoor wel de middelen lijkt te hebben wordt een incassomaatregel getroffen.
14	Klantteam Hypotheken	
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen	

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

15.9.7 Aanvullende middelen bij innen restschuld

Wanneer de beoordelaar geen contact heeft met de klant of de klant niet wil meewerken aan het aflossen van de restschuld, wordt een externe partij ingeschakeld om de vordering te innen. De externe partij krijgt daarbij opdracht te komen tot een betalingsregeling die past binnen het a.s.r. restschuldbeleid en derhalve rekening houdt met de betaalcapaciteit van de klant;

- Wanneer een curator na een faillissement een slotvoorstel tegen finale kwijtschelding doet, wordt dit voorstel beoordeeld;
- Wanneer een bewindvoerder een slotvoorstel doet, wordt dit voorstel beoordeeld;
- De samenwerking met externe partijen wordt jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt onder meer gelet op:
 - De wijze waarop een betalingsregeling tot stand komt en of voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de klant.
 - De resultaten versus de kosten voor de dienstverlening van de externe partij in vergelijking met de eigen resultaten (uiteraard rekening houdend met het feit dat de externe partij de complexe dossiers krijgt toebedeeld).

Overzicht middelen restschuldbeleid:

Middel	Restschulden	
	Meewerkend	Niet meewerkend
Betalingstoezegging	x	
Afwijkende betalingsregeling (<6 maanden)	x	
Afwijkende betalingsregeling (6-12 maanden)	x	
Langlopende betalingsregeling (>12 maanden)	x	
Betaalpauze	x	
Loonbeslag		x
Beslag op andere bestanddelen		x
Cessie		x
Kwijtschelden van bedragen	x	x

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bijlage 1: Producten en doelgroepen

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-markconforme productkenmerken
Annuiteiten Hypotheek	De Annuiteiten Hypotheek past bij (particuliere) klanten die: - een gegarandeerde aflossing van de lening willen op einddatum; - gedurende de looptijd contractueel willen aflossen en lagere maandlasten bij aanvang belangrijker vinden dan het sneller afbouwen van het (eventuele) restschuldrisico; - een geleidelijke stijging van de netto maandlast kunnen opvangen omdat dat past bij hun individuele risicobereidheid, en (verwachte) inkomens- en vermogenspositie; - fiscale renteaftrek belangrijk vinden; - voor het eerst een woning kopen (inclusief verhogingen/oversluitingen), gebruik willen maken van de hypotheekrenteaftrek, waarbij vooral de eerste jaren een zo laag mogelijke vaste maandlast belangrijk is; - een restschuld willen meefinancieren.	Geen
Lineaire hypotheek	De Lineaire Hypotheek past bij klanten die: - verwachten dat op termijn hun (besteedbaar) inkomen zal dalen en/of snel de hypotheekschuld willen verlagen; - een gegarandeerde aflossing van de lening willen op einddatum; - afnemende maandlasten willen gedurende de looptijd; - fiscale renteaftrek belangrijk vinden; - een restschuld willen mee financieren.	Geen

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-markconforme productkenmerken
Aflossingsvrije hypotheek	De Aflossingsvrije Hypotheek past bij klanten die: - optimaal willen profiteren van fiscale renteaftrek en al een hypotheek hebben van voor 1 januari 2013 (oud regime); - voor het eerst een woning kopen en voor een deel een box 3 lening sluiten vanwege de betaalbaarheid; - bewust kiezen voor een box 3 lening omdat zij een hoog box 3 vermogen hebben; - een goed beeld hebben van hun (verwachte) inkomens- en vermogenspositie: zij verwachten het aflossingsvrije deel op een andere manier te kunnen aflossen; - flexibel kunnen aflossen maar in ieder geval uiterlijk op einddatum; - zich bewust zijn van het eventuele restschuldrisico.	De lening heeft een looptijd van 30 jaar. Een aflossingsvrije lening wordt ongeacht de werkelijke resterende looptijd getoetst op basis van een 30-jarige annuïteit.
Verduurzamings-hypotheek	De Verduurzamingshypotheek past bij klanten die energiebesparende voorzieningen willen treffen en hiervoor een financiering nodig hebben.	De lening heeft een standaard looptijd van 30 jaar op basis van een 30-jarige annuïtaire aflossing. Het leningdeel wordt in depot gehouden en is uitsluitend aan te wenden voor verduurzaming.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-markconforme productkenmerken
Startershypotheek	De Startershypotheek past bij klanten die: - een gegarandeerde aflossing van de lening willen op de einddatum; - gedurende de looptijd contractueel willen aflossen; - Een eerste hypotheek sluiten (recht hebben op 30 jaar rente aftrek); - Een lagere maandlast willen dan bij een reguliere annuïteitenhypotheek; - Bereid zijn om langer en meer rente te betalen dan bij een reguliere annuïteitenhypotheek (maximaal 40 jaar in plaats van 30 jaar).	Looptijd van de lening is maximaal 40 jaar. De lening wordt annuïtair terugbetaald. De Startershypotheek bestaat uit 2 leningdelen, een combinatie van een box 1 lening met een box 3 lening.
Levensrente hypotheek	De Levensrentehypotheek past bij klanten die: - voldoende overwaarde hebben op hun woning; - deze overwaarde willen verzilveren; - de AOW-leeftijd hebben bereikt; - het fijn vinden dat de (rente)lasten iedere maand hetzelfde zijn; - fiscale renteaftrek niet belangrijk vinden.	De verstrekking is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning met een maximum van € 500.000,-.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Productlijn	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-markconforme productkenmerken
a.s.r. WelThuis hypotheek en Aegon Hypotheken	Deze productlijn biedt het volledige assortiment van producten voor alle particulieren die voldoen aan de richtlijnen van a.s.r. hypotheken. Klanten volgen de in de markt gangbare procesgang voor het aanvragen van een geldlening waarbij schriftelijke documentatie (in digitale vorm) nog een dominante rol speelt.	- NHG en Non-NHG - Max 106% LTMV - 15% vergoedingsvrije ruimte op leningniveau (a.s.r.) - 10% vergoedingsvrije ruimte op leningdeel (Aegon)
a.s.r. DigiThuis hypotheek	Deze productlijn is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen. Deze productlijn biedt een beperkter assortiment van producten: Annuïteiten Hypotheek, Lineaire Hypotheek en de Aflossingsvrije Hypotheek. Klanten die gebruik willen maken van de producten onder deze productlijn beschikken over eigen middelen dan wel overwaarde op de woning, vanwege een maximale verstrekking van 80% van de marktwaarde. Daarnaast zijn zij bereid om data van overheidsinstanties digitaal met a.s.r. te delen. De efficiëntievoordelen en de ingeperkte voorwaarden vertalen zich in een aantrekkelijke prijsstelling.	- Non-NHG - Tot 80% MW - 10% vergoedingsvrije ruimte op leningdeel - Aanleveren van documentatie via app 'aanvraag-versneller'

1	Inleiding	Aflossingsvorm	α.s.r. DigiThuis	α.s.r. WelThuis	Aegon hypotheken
2	Doelstelling van de Hypotheekgids	Maximale verstrekking	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
			exclusief OVB	exclusief OVB	inclusief OVB
3	Visie	Aflossingsvrij	Ja	Ja	Ja
		Lineair	Ja	Ja	Ja
		Annuïtair	Ja	Ja	Ja
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Startershypotheek	Nee	Ja	Nee
		Verduurzamingshypotheek	Ja	Ja	Nee
		Verduurzamingshypotheek in renteaanbod	Nee	Ja	Nee
5	Klant	Levensrente hypotheek	Nee	Ja	Nee
6	Inkomen				
7	Financiële verplichtingen	Aflossingsvorm historisch	α.s.r. DigiThuis	α.s.r. WelThuis	Aegon hypotheken
8	Onderpand	Spaarhypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)	Ja (onder voorwaarden)
9	Waardebepaling onderpand	Levenhypotheek	Nee	Ja	Ja
		Bankspaarhypotheek	Nee	Nee	Ja (onder voorwaarden)
10	De financiering				
11	Uitzonderingen	Hybride hypotheek	Nee	Ja	Ja
12	Vrijgave zekerheden	Rente typische looptijden	α.s.r. DigiThuis	α.s.r. WelThuis	Aegon hypotheken
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	Variabel	Nee	Ja	Ja
		1-jaars tot 30-jaars	Ja	Ja	Ja
		Overbrugging	Ja	Ja	Ja
		Levensrente	Nee	Ja	Nee
14	Klantteam Hypotheken	Verduurzamingstarief	Ja	Ja	Nee
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen				

	Afwijkende voorwaarden	α.s.r. DigiThuis	α.s.r. WelThuis	Aegon hypotheken
1 Inleiding				
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	Vergoedingsvrije ruimte per jaar	10% van oorspronkelijk leningdeel	15% van de hoofdsom van de oorspronkelijke hypotheek ⁴¹	10% van oorspronkelijk leningdeel
3 Visie				
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Geldigheidsduur offerte	90 dagen, aangevuld met 90 dagen tegen bereidstellingsprovisie ⁴²	90 + 270 dagen tegen bereidstellingsprovisie berekend over het aantal dagen dat van de verlengingsperiode gebruik wordt gemaakt.	
5 Klant				
6 Inkomen	NHG garantie mogelijk	Nee	Ja	
7 Financiële verplichtingen	Risicoklassen	< 60% < 80%	< 55% 55% - 65% 65% - 85% 85% - 95% 95% - 100% NHG	< 50% 50% - 60% 60% - 70% 70% - 80% 80% - 90% 90% - 95% >95% NHG
8 Onderpand				
9 Waardebepaling onderpand				
10 De financiering				
11 Uitzonderingen				
12 Vrijgave zekerheden				
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd				
14 Klantteam Hypotheken				
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen				

⁴¹ Dit geldt voor bestaande en nieuwe hypotheke, tenzij contractueel een hoger percentage is afgesproken

⁴² Bereidstellingsprovisie wordt berekend wanneer de rente op moment van passeren, hoger is dan in bindend aanbod is overeengekomen

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bijlage 2: Activiteiten

Lijst adviesplichtige en bemiddelingsplichtige activiteiten/mutaties

Activiteit	Mijn omgeving	Mail /telefonisch	Advies / bemiddeling
Een nieuwe hypotheek afsluiten	-	-	Advies verplicht
Verhoging van een bestaande hypotheek	-	-	Advies verplicht
Herfinanciering van de hypotheek op de einddatum (=nieuwe aanvraag)	-	-	Advies verplicht
Maatwerk (alle vormen)	-	-	Advies verplicht
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid (niet passend op de leennormen)	-	-	Advies verplicht
Intern oversluiten via de notaris (=nieuwe aanvraag)	-	-	Advies verplicht
Nieuwe rente kiezen tijdens de rentevaste periode (niet bij (bank)spaarhypotheek))	✓	✓	
Wijzigen aflosvorm (+ eventueel afkopen gekoppeld product)	-	-	Bemiddeling via adviseur
Combinaties van wijzigingen (samen in 1 aanbod: bijvoorbeeld aflosvorm + tussentijds rentevaste periode aanpassen)	-	-	Bemiddeling via adviseur
Mutaties bij een gekoppeld product (exclusief bankspaarhypotheek)	-	-	Bemiddeling via adviseur (via asr Leven)
Mutatie bij een bankspaarhypotheek	-	-	Bemiddeling

	Activiteit	Mijn omgeving	Mail /telefonisch	Advies / bemiddeling
1 Inleiding				
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	Verzoek ontpannen Overlijdensrisicoverzekering	-	-	Bemiddeling via adviseur
3 Visie	Renteherziening	✓	✓	
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	Vastzetten variabele rente	✓	✓	
	Verzoek tot tariefklasssemigratie (met toesturen Hybride taxatie/taxatierapport)	✓	✓	
5 Klant	Extra aflossen/terugbetalen (inclusief looptijd inkorten) (niet mogelijk bij (bank)spaarhypotheek)	✓	✓	
6 Inkomen	Bouwdepot: declaraties, verzoek aflossen/stopzetten/verlengen	✓	✓	
7 Financiële verplichtingen	Verlengen overbruggingslening	✓	✓	
8 Onderpand	Wijzigen banknummer, adres, bouwplan	✓	✓	
9 Waardebepaling onderpand	Wijziging/reconstructie door de afdeling Service Op Maat (SOM)	✓	✓	
10 De financiering				
11 Uitzonderingen				
12 Vrijgave zekerheden				
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd				
14 Klantteam Hypotheken				
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen				

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bijlage 3 Overzicht van bestendige inkomsten

Bij het beoordelen van een aanvraag houdt a.s.r. rekening met het toetsinkomen van de aanvrager(s). Inkomsten of inkomensbestanddelen kunnen worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen wanneer deze “vast en bestendig” zijn. Een inkomensbestanddeel is “vast en bestendig” wanneer wordt verwacht dat het inkomen in de toekomst stabiel blijft, zonder grote schommelingen of onzekerheden.

1. Inkomen uit dienstverband

Bron van de inkomsten	Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
1.1 Vast dienstverband (onbepaalde tijd)	Berekening van het toetsinkomen kan op basis van de inkomensbepaling loondienst (IBL tool) of een werkgeversverklaring (het NHG model) met overeenkomende recente salarisstroom. Het gebruik van de IBL is mogelijk wanneer de aanvrager minimaal 3 maanden in loondienst werkt (arbeidsverleden). Het actuele dienstverband moet blijken uit het UWV-verzekeringsbericht.

1	Inleiding		
2	Doelstelling van de Hypotheekgids		
3	Visie		
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5	Klant		
6	Inkomen		
7	Financiële verplichtingen		
8	Onderpand		
9	Waardebepaling onderpand		
10	De financiering		
11	Uitzonderingen		
12	Vrijgave zekerheden		
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		
14	Klantteam Hypotheken		
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

Bron van de inkomsten	Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
1.2 Tijdelijk dienstverband (bepaalde tijd) met intentieverklaring voor onbepaalde	Het inkomen kan worden aangetoond met de IBL tool of door middel van een werkgeversverklaring met overeenkomende recente salarisstroom. Wanneer de intentieverklaring binnen één maand na het moment van uitbrengen van het bindend aanbod afloopt zijn er drie opties: - De werkgever verklaart dat het dienstverband daadwerkelijk omgezet gaat worden in een dienstverband voor onbepaalde tijd. Deze verklaring zal in het klantdossier worden opgenomen. In dat geval zal het toetsinkomen worden bepaald zoals bij een vast dienstverband; - Het contract wordt niet verlengd. Het inkomen wordt niet als bestendig beschouwd en kan niet worden meegenomen in het toetsinkomen; - Het contract wordt verlengd voor bepaalde tijd. Het inkomen wordt meegenomen als inkomen uit een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring.
1.3 Tijdelijk dienstverband (bepaalde tijd) zonder intentieverklaring. Denk aan: uitzendkracht, oproepkracht, flexwerker.	Opties om het toetsinkomen te bepalen zijn: - IBL tool; - Arbeidsmarktsan; - Perspectiefverklaring; - Het gemiddelde inkomen van de afgelopen 36 kalendermaanden, gemaximeerd op het inkomen van de afgelopen 12 maanden. Een uitzendcontract in fase C. waarbij de werknemer op basis van een contract voor onbepaalde tijd in dienst is bij het uitzendbureau, wordt beoordeeld conform een vast dienstverband.

1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids		
3 Visie		
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5 Klant		
6 Inkomen		
7 Financiële verplichtingen		
8 Onderpand		
9 Waardebepaling onderpand		
10 De financiering		
11 Uitzonderingen		
12 Vrijgave zekerheden		
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

Bron van de inkomsten	Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
1.4 Tijdelijk dienstverband (bepaalde tijd) in de medische sector zonder intentieverklaring	Binnen de medische sector gelden de volgende opties: - Onvoorwaardelijke intentie voor een verlenging van de arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Het toetsinkomen wordt bepaald zoals bij een vast dienstverband; - Intentie tot (tijdelijke) verlenging van de arbeidsovereenkomst. Het toetsinkomen wordt bepaald zoals bij een tijdelijk dienstverband met intentieverklaring; - Voorwaardelijke intentie. De verlenging is gekoppeld aan het succesvol doorlopen en/of afronden van de opleiding tot medisch specialist. Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van de salarisstrook/ werkgeversverklaring, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: - De opleiding tot basisarts is afgerond; - De klant is ingeschreven in het register voor Beroepen in de Individuele Gezondheidszorg (BIG-register); - Er is geen sprake van een NHG-borgstelling.
1.5 Inkomen directeur groootaandeelhouder	Als het aandelenbelang minimaal 5% is, dan wordt het toetsinkomen vastgesteld als inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf (zie 2.1). Is het aandelenbelang minder dan 5% dan geldt hetgeen staat beschreven bij Vast dienstverband (1.1).

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

2. Inkomen uit onderneming

Bron van de inkomsten	Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
2.1 Inkomen uit een zelfstandig beroep of bedrijf	Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van de Inkomensverklaring Ondernemer, afgegeven door een - door a.s.r. geaccepteerde - rekenexpert.
2.2 Zelfstandig ondernemer in de zorg met inkomsten uit PGB	Is de aanvrager beroepsmatig werkzaam als zorgverlener en bestaat het inkomen uit een persoonsgebonden budget (PGB) dan kan dit inkomen als toetsinkomen worden meegenomen mits: - De zorgverlener staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel; - Het toetsinkomen wordt bepaald aan de hand van een Inkomensverklaring Ondernemer; - De aanvrager zorg verleent aan meerdere klanten.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

3. Overig inkomen

Bron van de inkomsten

Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
--

3.1 Uitkering uit pensioen of AOW

Ingegaan pensioen:

- Het toetsinkomen bestaat uit de pensioeninkomsten (voor de duur van de uitkering).

De aanvrager bereikt (op datum bindend aanbod) binnen 10 jaar de AOW leeftijd:

De betaalbaarheid wordt als volgt getoetst:

- Voor de periode tot AOW leeftijd wordt de financiering getoetst op basis van de reguliere financieringstabellen uitgaande van het huidige inkomen;
- Voor de periode vanaf de AOW leeftijd wordt getoetst met de financieringslasttabellen van een AOW-gerechtigde.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bron van de inkomsten

Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden

De aanvrager is van plan eerder met pensioen te gaan:

- Bij het vaststellen van het toetsinkomen wordt rekening gehouden met de verwachte inkomsten en de voorgenomen pensioendata.

De aanvrager heeft pensioen in eigen beheer opgebouwd:

- Pensioeninkomen wordt alleen meegenomen als dit is afgestort bij een verzekeringsmaatschappij. Het pensioeninkomen dat op het pensioenoverzicht staat vermeld, wordt gebruikt als toetsinkomen voor de looptijd van de pensioenuitkering.

De aanvrager heeft pensioen met verschillende ingangsdata:

- Als de ingangsdata van de pensioenuitkeringen binnen een periode van 12 maanden na ingangsdatum van de AOW-uitkering vallen, wordt bij de bepaling van het toetsinkomen uitgegaan van de AOW-datum als datum van pensionering;
- Vallen de ingangsdata van de pensioenuitkeringen buiten een periode van 12 maanden, dan moet worden aangetoond dat de klant de lasten gedurende de te overbruggen periode kan voldoen. Dit kan door het aantonen van voldoende (vrij te besteden) eigen middelen of van extra inkomen gedurende de overbruggingsperiode.

1 Inleiding

2 Doelstelling van de Hypotheekgids

3 Visie

4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces

5 Klant

6 Inkomen

7 Financiële verplichtingen

8 Onderpand

9 Waardebepaling onderpand

10 De financiering

11 Uitzonderingen

12 Vrijgave zekerheden

13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd

14 Klantteam Hypotheken

15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bron van de inkomsten

3.2 Uitkering op grond van sociale wetgeving

Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden

Een uitkering wordt meegenomen als toetsinkomen mits:

- De uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Dit wordt vastgesteld aan de hand van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie; én
- De hoogte van de uitkering niet afhankelijk is van andere uitkeringen;
- De hoogte van de uitkering niet afhankelijk is van een onzekere factor, zoals een (her)keuring; én
- De hoogte van de uitkering tot pensionering vaststaat.

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend wordt de uitkering meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering.

Een Wajong-uitkering wordt als blijvende uitkering meegenomen in het toetsinkomen. Inkomsten uit arbeid, die de klant van het UWV mag ontvangen, mogen worden meegeteld in het toetsinkomen, maar alleen als de bestendigheid is vastgesteld.

1	Inleiding
2	Doelstelling van de Hypotheekgids
3	Visie
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces
5	Klant
6	Inkomen
7	Financiële verplichtingen
8	Onderpand
9	Waardebepaling onderpand
10	De financiering
11	Uitzonderingen
12	Vrijgave zekerheden
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
14	Klantteam Hypotheken
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bron van de inkomsten	Berekening van het toetsinkomen/bijzonderheden
3.3 Lijfrente uitkering	Dit inkomen kan worden meegenomen onder de volgende voorwaarden: - De uitkering moet reeds zijn ingegaan; - De uitkering wordt meegenomen voor de restant duur van de uitkering; - Het gedeelte van de lening dat na het wegvallen van de lijfrente niet binnen de norm past, dient uiterlijk op de einddatum van de lijfrente-betalingen te zijn afgelost; - De lijfrente wordt uitgekeerd door een verzekeringsmaatschappij of bank die in Nederland is gevestigd, die beschikt over de vereiste vergunning en die onder toezicht valt van een Nederlandse toezicht-houder.
3.4 Bijzondere inkomensvormen	Wanneer sprake is van een bijzondere inkomensvorm, waarbij geen sprake is van een loondienstverband (en dus geen Inkomensverklaring Loondienst kan worden opgemaakt) of een zelfstandig ondernemer (en dus geen Inkomensverklaring Ondernemer kan worden opgesteld), wordt het toetsinkomen vastgesteld op het rekenkundig gemiddelde inkomen over de afgelopen 3 kalenderjaren, vastgesteld aan de hand van de aangiftes Inkomstenbelasting. Het rekenkundig gemiddelde wordt vastgesteld door het totale verdiende inkomen in de afgelopen 3 kalenderjaren te delen door 3 mits de aanvrager in deze 3 kalenderjaren maximaal 1 jaar geen inkomen heeft gehad. Als toetsinkomen wordt gehanteerd het laagste van dit gemiddelde en het inkomen gedurende het laatste kalenderjaar.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Bijlage 4 Niet bestendige inkomsten

Een inkomen of inkomensbestanddeel is niet bestendig wanneer de continuïteit of de hoogte van het inkomen op lange termijn onzeker is. Dit betekent dat het inkomen niet als stabiel en voorspelbaar wordt beschouwd en niet wordt meegenomen in het toetsinkomen.

1. Inkomen uit dienstverband

Bron van de inkomsten	Toelichting
1.1 Proeftijd Een loondienstverband waarbij sprake is van een op het moment van uitbrengen van het bindend aanbod nog lopende proeftijd.	Uitzondering Een inkomen is pas bestendig als de proeftijd van het dienstverband is verlopen. Bij sommige (overheids-) instanties kan een langere proefperiode (dan 2 maanden) zijn overeengekomen. In dat geval wordt het inkomen uit het UWV Verzekeringsbericht gehanteerd, mits de klant langer dan 2 maanden bij de werkgever in dienst is.
1.2 Inkomen uit een tijdelijk dienstverband met een voorwaardelijke intentie Denk bijvoorbeeld aan het verplicht afronden van een opleiding.	Uitzondering Tijdelijk dienstverband (bepaalde tijd) in de medische sector zonder intentieverklaring (zie bestendig inkomen 1.4).
1.3 Dienstverband bij de partner of in de familiesfeer	Uitzondering: Als wordt aangetoond dat het dienstverband (en het daarbij behorende inkomen) al ten minste 6 maanden loopt.

1	Inleiding		
2	Doelstelling van de Hypotheekgids		
3	Visie		
4	Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5	Klant		
6	Inkomen		
7	Financiële verplichtingen		
8	Onderpand		
9	Waardebepaling onderpand		
10	De financiering		
11	Uitzonderingen		
12	Vrijgave zekerheden		
13	Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		
14	Klantteam Hypotheken		
15	Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

Bron van de inkomsten	Toelichting
1.4 Toekomstige inkomensverhoging	Uitzondering: - Wanneer de inkomensverhoging onvoorwaardelijk vaststaat; én - Binnen 6 maanden na het uitbrengen van het bindend aanbod ingaat; én - Sprake is van vast dienstverband, tijdelijk dienstverband met een intentie voor onbepaalde tijd of ingegaan pensioeninkomen. Wordt de lening verstrekt vóórdat de salarisverhoging ingaat, dan moet de betaalbaarheid voor de te overbruggen periode van maximaal 6 maanden worden vastgesteld (bijvoorbeeld door een toetsing op werkelijke lasten of door het aantonen van voldoende eigen middelen).
1.5 Toekomstige inkomensdaling	Uitzondering Wanneer sprake is van een inkomensdaling van de aanvrager(s) dan wordt bij het vaststellen van het toetsinkomen rekening gehouden met het lagere inkomen. Wanneer sprake is van een tijdelijke inkomensdaling zoals bijvoorbeeld in geval van zwangerschapsverlof. In dat geval gelden de richtlijnen zoals beschreven in hoofdstuk 11.6.4 van de Hypotheekgids.
1.6 Toekomstig dienstverband	Uitzondering - Wanneer sprake is van toekomstig dienstverband voor onbepaalde tijd, zonder proeftijd; én - Het dienstverband aangetoond wordt middels een ondertekende arbeidsovereenkomst; én - Het toekomstig dienstverband ingaat binnen 6 maanden na ondertekenen bindend aanbod. Denk aan: Het omzetten van een detacheringscontract in een vast contract bij dezelfde werkgever.

1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids		
3 Visie		
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5 Klant		
6 Inkomen	Bron van de inkomsten	Toelichting
7 Financiële verplichtingen	1.7 Inkomen uit dienstverband(en) voor totaal meer dan 40 uur per week	Uitzondering Wanneer sprake is van één of meerdere dienstverbanden voor meer dan 40 uur kan het totale inkomen worden meegenomen: - Als de aanvrager de dienstverbanden meer dan 2 jaar uitoefent; - Het reëel te verwachten is dat de aanvrager de dienstverbanden gedurende de looptijd van de hypotheek kan blijven combineren.
8 Onderpand		
9 Waardebepaling onderpand		
10 De financiering		
11 Uitzonderingen		
12 Vrijgave zekerheden		
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd	1.8 Inkomen uit dienstverband in het buitenland	Uitzondering Inkomen dat wordt genoten van een niet in Nederland gevestigde werkgever kan uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen als toetsinkomen: - Het moet gaan om een werkgever gevestigd in de Eurozone; en - Er moet sprake zijn van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd; en - Het inkomen wordt alleen in de toetsing opgenomen als de werkgever werkt met een payrollbedrijf in Nederland of een ander administratiekantoor in Nederland voor de belasting en sociale premies. Dit geldt niet voor inkomen uit de landen België en Duitsland.
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

2. Inkomen uit onderneming

Bron van de inkomsten	Toelichting
2.1 Inkomen afkomstig van een buitenlandse onderneming	Wordt niet meegenomen in het toetsinkomen. Onder een buitenlandse onderneming wordt verstaan een onderneming die niet ingeschreven staat bij de Nederlandse KvK.

3. Overig inkomen

Bron van de inkomsten	Toelichting
3.1 Buitenlands pensioeninkomen	Het buitenlands pensioen mag uitsluitend onder de volgende voorwaarden worden meegenomen: - Het pensioeninkomen is afkomstig uit België of Duitsland; en - Het gaat om werkgeverspensioen, overheidspensioen, wettelijk pensioen en/of al ingegane lijfrente-uitkeringen; en - Het gaat om pensioeninkomen dat levenslang periodiek uitkeert, dan wel uitkeert tot het moment dat de lening is afgelost.
3.2 Niet bestendige uitkering op grond van sociale wetgeving	Niet bestendig zijn: - Bijstandsuitkering; - Een uitkering waarbij sprake is van een herkeuring; - Een tijdelijke uitkering (langer dan de looptijd van het desbetreffende leningdeel).

1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids		
3 Visie		
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces		
5 Klant		
6 Inkomen		
7 Financiële verplichtingen		
8 Onderpand		
9 Waardebepaling onderpand		
10 De financiering		
11 Uitzonderingen		
12 Vrijgave zekerheden		
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

Bron van de inkomsten	Toelichting
3.3 Niet bestendige lijfrente uitkering - Een nog niet ingegane lijfrente - Een tijdelijke uitkering (langer dan de looptijd van het desbetreffende lening-deel).	Toelichting Er kan alleen rekening worden gehouden met een reeds ingegane lijfrenteuitkering, voor de maximale resterende looptijd van de uitkering.
3.4 Niet bestendig inkomen uit een PGB	PGB inkomen wordt niet als bestendig aangemerkt als: - De zorgverlener niet staat ingeschreven in de KvK; - De zorgverlener alleen zorg verleent aan de partner of een familielid in 1e of 2e graad; - De zorgverlener slechts zorg verleent aan 1 klant.
3.5 Alimentatie	Toelichting - Partner- en/of kinderalimentatie wordt niet meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen.
3.5 Inkomen uit vermogen Inkomsten uit spaargeld, beleggingen, toekomstige erfenissen.	Uitzondering - Inkomsten uit een lopende lijfrenteverzekering; - Een schenking door derden (zie Hypotheekgids hoofdstuk 10.9); - Leen/schenkconstructie (zie Hypotheekgids hoofdstuk 7.9.2)
3.6 Periodieke schenkingen	Uitzondering - Periodieke schenkingen als onderdeel van een leen/schenkconstructies (zie Hypotheekgids 7.9.2)
3.7 Inkomsten uit verhuur	Uitzondering - Lasten uit een verhuurd pand (niet zijnde de door a.s.r. gefinancierde eigen woning) mogen worden verrekend met inkomsten uit verhuur (zie Hypotheekgids 7.9.5).

	Welke inkomenscomponenten tellen mee voor het toetsinkomen?	Toelichting
1 Inleiding		
2 Doelstelling van de Hypotheekgids	1. Bruto jaarsalaris	
3 Visie	2. Vakantietoeslag	
4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces	3. Vaste gegarandeerde 13e maand	
5 Klant	4. Vaste gegarandeerde eindejaarsuitkering	
6 Inkomen	5. Vaste ploegentoeslag	Hiervan is sprake als de aanvrager in ploegendienst werkt en een vaste periode per maand werkt in de nachtploeg.
7 Financiële verplichtingen	6. Structurele onregelmatigheidstoeslag	Mits gebruikelijk in de bedrijfstak én naar de toekomst toe ook te verwachten is, gemaximeerd op het bedrag over de laatste 12 maanden.
8 Onderpand	7. Structureel overwerk	Mits gebruikelijk in de bedrijfstak én naar de toekomst toe ook te verwachten is, gemaximeerd op het bedrag over laatste 12 maanden.
9 Waardebepaling onderpand	8. Structurele provisie	Mits gebruikelijk in de bedrijfstak én naar de toekomst toe ook te verwachten is, gemaximeerd op het bedrag over laatste 12 maanden.
10 De financiering	9. Structureel flexibel budget, vrij besteedbaar en in geld uitkeerbaar	De voorwaarden hiervoor zijn: - Het budget moet blijken uit de werkgeversverklaring; en - Het budget is in geld uitkeerbaar; en - Het budget is volgens de arbeidsvoorwaarden onvoorwaardelijk (niet afhankelijk van bijvoorbeeld winst, prestatie of beoordeling); en - Het budget is vrij besteedbaar (geen verplichte doelbesteding zoals vakantiedagen of opleiding).
11 Uitzonderingen		
12 Vrijgave zekerheden		
13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd		Er is sprake van een structureel inkomen wanneer de werkgever dit verklaart op de werkgeversverklaring.
14 Klantteam Hypotheken		
15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen		

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Welke inkomenscomponenten tellen mee voor het toetsinkomen?

10. Variabel inkomensbestanddelen
- Er wordt bepaald wat als structureel inkomen kan worden beschouwd.
- Alleen dit deel wordt meegenomen in het toetsinkomen.

Toelichting

In de arbeidsovereenkomst vastgelegde onvoorwaardelijke inkomensbestanddelen, mits het inkomensonderdeel gebruikelijk is in de bedrijfstak én het inkomen naar de toekomst ook te verwachten is.

Optie:

- Wanneer de inkomenscomponent maandelijks of (4) wekelijks wordt uitgekeerd, is de uitkering gebruikelijk in de bedrijfstak en ook naar de toekomst te verwachten dan wordt het uitgekeerde bedrag over de laatste 12 maanden als structureel beschouwd
- (Denk hierbij aan een onregelmatigheidstoeslag (ORT), een vaste vergoeding voor extra beslaglegging (VEB) of een Wet Uniformering Loonbegrip (WUL));
- Wanneer de inkomenscomponent wordt uitgekeerd met een lagere frequentie dan maandelijks of (4) wekelijks dan wordt het gemiddelde van de uitgekeerde inkomenscomponent over de laatste 36 maanden met een maximum van de laatste 12 maanden als structureel beschouwd mits de uitkering van de component gebruikelijk is in de bedrijfstak en ook naar de toekomst toe te verwachten.

Het variabele inkomen wordt berekend met de IBL tool of door middel van jaaropgaven of salarisstroken. Bij een dienstverband langer dan 12 maanden maar korter dan 36 maanden wordt de totale ontvangen uitkering sinds aanvang van het dienstverband gedeeld door 3, hierbij geldt een maximum van het laatste jaar.

- 1 Inleiding
- 2 Doelstelling van de Hypotheekgids
- 3 Visie
- 4 Algemene kenmerken van het hypotheekproces
- 5 Klant
- 6 Inkomen
- 7 Financiële verplichtingen
- 8 Onderpand
- 9 Waardebepaling onderpand
- 10 De financiering
- 11 Uitzonderingen
- 12 Vrijgave zekerheden
- 13 Aanpassen van de hypotheek gedurende de looptijd
- 14 Klantteam Hypotheken
- 15 Hulpmiddelen bij betalingsproblemen

Welke inkomenscomponenten tellen niet mee voor het toetsinkomen?

Onkostenvergoedingen

Denk hierbij aan:

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

α.σ.ι.

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

www.asr.nl

ASR Levensverzekering N.V. KVK 30000847 Utrecht

53880_1225