

# Richtlijnen

## α.s.r WelThuis Hypotheek

Informatie voor de adviseur



# Richtlijnen WelThuis Hypotheek (van a.s.r.)

## Informatie voor de adviseur

Bij de WelThuis hypotheek is ASR Levensverzekering N.V. de aanbieder van de geldlening. Deze handleiding vormt geen (uitvoerige) kredietgids. In deze handleiding zijn slechts globale uitgangspunten/richtlijnen opgenomen die worden toegepast bij de behandeling van een hypotheekaanvraag. Aan deze handleiding kunnen geen rechten worden ontleend.

Er kan geen garantie worden gegeven dat de tekst en inhoud volledig overeenstemmen met de actuele acceptatieregels van ASR Levensverzekering N.V. Indien voor het uitbrengen van een bindend aanbod op enig moment sprake is van een afwijking van de dan geldende acceptatieregels, dan zijn die laatste regels leidend en zal de beoordeling van de hypotheekaanvraag op basis daarvan plaatsvinden. Uiteraard zullen deze richtlijnen bij wijzigingen van de acceptatieregels zo spoedig mogelijk worden aangepast.

a.s.r. behoudt zich het recht voor een aanvraag voor een lening af te wijzen ook indien een dergelijke aanvraag voldoet aan de (NHG) normen en/of de geldende acceptatieregels.

## Inhoudsopgave

Aanvrager	3
Inkomen	4
Toets maximale hypotheekverstrekking op basis van inkomen	6
Dienstverband	7
Onderpand	8
Overig	12

# Aanvrager

Op alle aanvragers is het materiebeleid en het cliënt acceptatiebeleid van a.s.r. van toepassing. Een aanvrager dient een wils- en handelingsbekwaam natuurlijk persoon te zijn van minimaal 18 jaar oud.

De aanvrager dient te beschikken over een Nederlandse bankrekening waarvan de rente en aflossing kan worden geïncasseerd.

## Nationaliteit

Iedere aanvrager dient een geldig identiteitsbewijs te overleggen waaruit de nationaliteit blijkt.

Een aanvrager wiens inkomen benodigd is voor het verkrijgen van een hypotheek dient te beschikken over:

- 1 De Nederlandse nationaliteit of;
- 2 De nationaliteit van een andere lidstaat van de Europese Unie of over de nationaliteit van Zwitserland, IJsland, Noorwegen of Liechtenstein of;
- 3 Een andere nationaliteit dan genoemd onder punt 1 of 2 en blijkens een door de Immigratie- en Naturalisatiedienst gegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker, waaruit blijkt dat sprake is van een:
  - een verblijfsvergunning in Nederland voor onbepaalde tijd, of
  - een EU-verblijfsvergunning voor langdurig ingezetenen, of
  - een document "Duurzaam verblijf in de Unie", of
  - een verblijfsvergunning in Nederland voor een verblijfsdoel dat niet tijdelijk is in de van artikel 3.5. van het Vreemdelingenbesluit.

## Advies op afstand

Wanneer sprake is van een "advies op afstand" is het intermediair niet in staat de identiteit van de klant fysiek te verifiëren. In die specifieke situaties kan klantidentificatie plaatsvinden door middel van afgeleide identificatie. Het intermediair voert de identificatie uit op basis van een betaling door de klant (advieskosten of 1-cent storting). a.s.r. stelt aan de hand van op te vragen bewijsstukken vast of de verificatie heeft plaatsgevonden.

## Vreemde valuta

Hypotheeken met vreemde valuta worden uitgesloten.

Onder hypotheeken met vreemde valuta wordt verstaan:

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

# Inkomen

Voor de bepaling van het inkomen wordt bekeken of er sprake is van vaste of variabele inkomensbestanddelen. Onder vast inkomen wordt verstaan:

- Bruto loon of salaris
- Inkomen uit zelfstandig bedrijf of beroep (fiscale winst);
- Vakantietoeslag;
- Vaste 13e maand uitkering;
- Pensioen- of VUT-uitkering en AOW;
- Vaste, gegarandeerde eindejaarsuitkering
- Onregelmatigheidstoelagen (vast bedrag per maand of het gemiddelde van het afgelopen jaar)

Een onvoorwaardelijke schriftelijke toezegging door de werkgever mag worden meegenomen in de bepaling van inkomen, mits deze inkomstenstijging binnen 6 maanden na dagtekening van deze toezegging wordt geëffectueerd.

## Variabel inkomen:

De volgende variabele componenten mogen bij bepaling van het toetsinkomen worden meegenomen:

- Overwerk over de laatste 12 maanden;
- Provisie-inkomsten;
- Bonussen, tantièmes;
- Vergoeding Extra Beslaglegging (VEB) – toelage voor militairen.

## Voorwaarden:

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

Het inkomen dient als volgt te worden vastgesteld:

- Werkgeversverklaring;
- Laatste salarisstrook;
- Pensioenbescheiden (indien leeftijd 57 jaar of ouder).

## Alimentatie-inkomsten

Alimentatie-inkomsten die de aanvrager ontvangt van de ex-partner mogen worden meegenomen over de periode waarvoor betaling van alimentatie vaststaat. Het meerdere leenbedrag dient gedurende de resterende looptijd van de alimentatie te worden afgelost.

## Huurinkomsten

Huurinkomsten mogen worden meegenomen, mits voorzien van een continu karakter en in euro's genoten. Huurinkomsten mogen worden meegenomen tot 70% van de huuropbrengsten waarop de rente en aflossing/premie en eventueel erfpachtcanon, servicekosten, etc. in mindering dienen te worden gebracht. De netto huurinkomsten mogen tot maximaal 50% van het totale vaste inkomen worden meegenomen.

## Inkomen uit vermogen

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het vermogen moet voor de klant vrij beschikbaar zijn;
- Er moet sprake zijn van vermogen aangehouden in EURO's;
- Alleen het vermogen boven de € 20.000 wordt meegenomen;
- Het inkomen uit vermogen bedraagt:  
Berekende vermogen x CHF percentage (thans 3%);
- Indien voor de hypothecaire geldlening een lager rentepercentage geldt dan wordt dit lagere percentage gehanteerd;
- Het inkomen uit vermogen mag tot maximaal 50% van het totale vaste inkomen worden meegenomen;
- De afkomst van het vermogen moet duidelijk zijn of worden opgevraagd en worden getoetst aan het materiebeleid.

## Inkomen uit lijfrente

Uitkeringen uit lijfrenteverzekeringen mogen worden meegerekend als inkomen voor de (restant) duur van de uitkering mits deze uitkering nog minimaal 5 jaar doorloopt. De lening dient zodanig te worden afgelost dat op de einddatum van de lijfrente-uitkering de verplichtingen uit hoofde van de geldlening gedragen kunnen worden. De lijfrente dient in euro's te worden uitgekeerd door een in Nederland gevestigde verzekeringsmaatschappij of bank in het bezit van de benodigde vergunningen en onder het toezicht valt van een Nederlandse toezichthouder.

## Buitenlands inkomen

Inkomen van een in Nederland gevestigde of zich vestigende aanvrager uit een buitenlandse dienstbetrekking wordt meegenomen:

- Wanneer sprake is van inkomen in EURO's waardoor de klant geen valutarisico loopt;
- Voor inkomen dat in Nederland belastingplichtig is geldt de reguliere woonquote-tabel;
- Voor inkomen vrijgesteld van "Nederlandse" belastingheffing wordt de woonquote gehanteerd voor leningen waarvan de rente niet aftrekbaar is;
- Indien op het inkomen de zogenaamde "30% regeling" van toepassing is, wordt de normale woonquote regeling gehanteerd;
- Indien de partner een in Nederland belastbaar inkomen geniet, wordt op het partnerinkomen de normale woonquote toegepast.

## Financiële verplichtingen

Algemeen geldt dat lasten van financiële verplichtingen altijd in totaliteit meegenomen worden en in mindering worden gebracht op de maximaal toegestane woonlast. De financiële verplichtingen vanuit de BKR toets worden als volgt in de beoordeling meegenomen:

Aflopend Krediet (AK): de daadwerkelijke lasten worden meegenomen in de berekening. De minimale maandlast die gehanteerd wordt, bedraagt 2% van de oorspronkelijke kredietssom.

Revolverend krediet (RK)/ verzendhuiskrediet (VK): 2% per maand van de kredietlimiet. Dit geldt ook voor alle overige lopende verplichtingen die opgegeven zijn door de aanvrager, c.q. die blijken uit aangeleverde stukken (werkgeversverklaring of aangifte IB).

Let op: Met ingang van 1 juli 2016 zijn ook (operational) leasecontracten worden geregistreerd binnen BKR. Ook voor deze contracten geldt dat de werkelijke lasten dienen te worden meegenomen met een minimum van 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom. Overige lasten zoals verzekeringen, benzinekosten, belastingen worden niet meegenomen in de financieringsopzet.

Voor een studieschuld die voor 1-9-2015 is ontstaan geldt dat er gerekend wordt met 0,75% van de oorspronkelijke schuld.

Voor een studieschuld ontstaan na 1-9-2015 geldt dat er met 0,45% van de oorspronkelijke schuld wordt gerekend.

De volgende aanvragen dienen te worden afgewezen (hierin wijkt a.s.r af van de NHG richtlijnen):

- Klanten met een achterstand op een lopende hypotheek bij a.s.r.;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering en nummercodering
- HY = hypotheekachterstand
- SR = saneringsregeling (voorheen saneringskrediet/ schuldbemiddeling)
- RO = rekening overstand
- Bij coderingen 1t/m 5 en codes A en H.

Uitzondering hierop is:

RN codering (Restschuld met aanspraak op NHG)

Een Restschuld NHG Hypotheek (RN) is een restschuld ontstaan na verkoop van de eigen woning en waarbij aanspraak is gemaakt op NHG. Bij een RN codering is geen sprake geweest van een betalingsachterstand.

Mits wordt voldaan aan de reguliere acceptatievoorwaarden en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld final is gekweten, kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 101% van de marktwaarde woning. Daarbij moet de Praktisch Laatste Aflostdatum van de lening gelijk zijn aan de eerste aflostdatum

RN2 codering

Bij een RN2 codering is sprake geweest van een betalingsachterstand. Deze aanvragen dienen te worden afgewezen.

Aanvragers waarbij een patroon zichtbaar is binnen het BKR dat kredieten regelmatig worden overgesloten en verhoogd, komen eveneens niet in aanmerking voor een hypotheek. Hiervan is sprake indien een krediet meer dan één keer is overgesloten en verhoogd. Dit geldt ook indien de verwachting is dat een met de hypotheek af te lossen krediet na passeren weer zal worden geactiveerd. De toepassing van deze acceptatieregel is gebaseerd op informatie uit het BKR. Deze regels gelden ook voor aanvragen met NHG.

De BKR toets wordt net voor het uitbrengen van het bindende aanbod nogmaals uitgevoerd. Voor alimentatieverplichtingen geldt dat alimentatieverplichtingen aan de ex-echtgenoot in mindering dienen te worden gebracht van het inkomen.

# Toets maximale hypotheekverstrekking op basis van inkomen

## Toetsmethode maximale hypotheekberekening

Bij de berekening van de leencapaciteit volgens de Gedragscode gelden de lasten die tenminste behoren bij een lening met een 30-jarige annuïteit uitgaande van de vastgestelde toetsrente en woonquotes en uitsluitend rekening houdend met 'vast en bestendig' inkomen.. Deze toets wordt voorgeschreven door het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

## Box 3

a.s.r. verstrekt financieringen voor particuliere woonruimten en bestemd voor eigen bewoning. Wanneer niet duidelijk is wat de bestemming van de lening is dient een opgave van de kredietbehoefte te worden verstrekt.

Indien niet duidelijk is of de lening kan worden beschouwd als een "eigen woning schuld" (aftrekbaar in box 1) dient de financiering als een box 3 financiering in de toets te worden meegenomen. Een box 3 lening kan worden verstrekt wanneer de lening op inkomen en verstrekkingspercentage voldoet aan de normen. Het verstrekkingspercentage dient te worden vastgesteld op basis van de eigen (tot hoofdverblijf dienende) woning.

De lening moet worden afgedekt middels een eerste hypothecaire inschrijving op de eigenwoning.

Voor een box 3 lening gelden de reguliere normen inclusief de aflossingsverplichting, Alleen op dringend verzoek van de klant kan de box 3 lening aflosvrij worden verstrekt. Dit aflossingsvrije gedeelte mag maximaal 50% van de marktwaarde van de woning bedragen.

Lening(delen) met een ander financieringsdoel dan de eigen woning dienen te worden afgewezen.

## Uitzonderingen maximale leencapaciteit op basis van inkomen.

Binnen de Gedragscode zijn een aantal uitzonderingssituaties beschreven waarin het een geldgever is toegestaan af te wijken van de standaard berekening van de maximale leencapaciteit op basis van inkomen.

Bij uitzonderingen moet worden voldaan aan:

- Een positieve toetsing op basis van de NIBUD-normen;
- De overschrijding met berekening en toelichting wordt vastgelegd;
- Het bedrag aan verbouwing zal in depot gehouden worden teneinde zekerheid te verkrijgen over de daadwerkelijke uitvoer van het werk. Eventuele inbreng van eigen middelen dient bij aanvang van de lening als eerste te worden aangewend.

Afwijken van de standaard Gedragscoderegels voor de bepaling van de maximale financiering op basis van inkomen is niet toegestaan indien:

- het hoofdkomen < € 20.000 of het gezamenlijk inkomen < € 30.000 of;
- hypotheek met NHG of;
- Marktwaarde < € 90.000 of;
- inkomen bestaat uit (permanente) sociale uitkering of;
- de klant(en) niet beschikken over een permanente verblijfsvergunning.

## Maximale hypotheekberekening AOW gerechtigden

Indien de aanvrager 10 jaar voor zijn pensioengerechtigde leeftijd is en voldoet aan de gestelde criteria vindt een aanvullende toets plaats waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- het inkomen (alleen in EURO's uitgekeerd) van de aanvrager op de pensioengerechtigde leeftijd dient te worden aangetoond (op basis van individuele pensioenopgaves of door middel van een totaaloverzicht van het pensioeninkomen op Mijnpensioenoverzicht.nl maximaal drie maanden oud op het moment van uitbrengen van het bindend aanbod);
- als woonquote dient de woonquote, zoals deze binnen de Gedragscode is vastgesteld voor AOW gerechtigden, te worden gehanteerd. Voor verstrekking van het gevraagde bedrag dient ook deze toets positief te zijn. Indien bekend is dat de aanvrager het voornemen heeft eerder met pensioen te gaan, wordt bij de berekening van het toetsinkomen rekening te worden gehouden met de verwachte inkomensvermindering.

## Aflossingstand

Bij het verstrekken van een hypotheek dient te worden vastgesteld of de klant eerder en wel op of na 1/1/2013 een lening heeft afgesloten voor een eigen woning. In dat geval is de rente alleen aftrekbaar als het aflosschema voor de oorspronkelijke hoofdsom wordt gerespecteerd. Teneinde dit te kunnen vaststellen dient de aflossingstand te worden aangeleverd.

# Dienstverband

Er wordt onderscheid gemaakt naar het soort arbeidscontract waaronder de aanvrager werkzaam is.

## Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Indien er sprake is van een inkomen uit tijdelijk dienstverband waarbij een werkgeversverklaring wordt afgegeven conform NHG-model met een intentieverklaring mag het inkomen volledig meegenomen worden. De intentieverklaring dient minimaal na afloop van de proeftijd te zijn afgegeven.

Wanneer tussen het moment van afgeven van de intentieverklaring en het moment van passeren blijkt dat de afgegeven intentieverklaring niet gestand wordt gedaan dan wordt het dossier voorgelegd aan Preventief Intensief en Bijzonder Beheer (PIBB).

## Overig tijdelijk dienstverband, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

Voor overige tijdelijke dienstverbanden, uitzendkrachten (excl. fase C), hulpverleners, oproepkrachten en flexwerkers geldt dat het inkomen vastgesteld wordt op basis van het gemiddelde inkomen over de laatste 3 jaren tot maximaal het jaarinkomen in het laatste jaar. Het inkomen dient vastgesteld te worden aan de hand van jaaropgaven en/of IB-aangiften. Het tijdelijke inkomen wordt voor 80% meegenomen in de toets (bij NHG aanvragen wordt de NHG richtlijn, zijnde 100%, gevolgd).

## Sociale uitkeringen

Voor inkomen uit sociale uitkeringen geldt dat dit inkomen uitsluitend meegenomen kan worden mits deze uitkering van blijvende aard zijn en er geen herkeuringsplicht geldt. IVA uitkeringen worden volledig meegenomen (tenzij het NHG betreft dan geldt norm 6.4 van NHG voorwaarden). Voor Wajong worden de NHG voorwaarden gevolgd (ook voor de niet-NHG aanvragen). Ontvangen PGB ten behoeve van het inkopen van zorg wordt niet meegenomen als inkomen.

## Zelfstandig/DGA

Uitgangspunt: maximaal 80% van het toetsinkomen kan worden meegenomen.

Afhankelijk van de situatie kan dit oplopen tot 100% van het toetsinkomen (N.B. bij NHG aanvragen is er in principe geen afslag van het toetsinkomen).

De maximale verstrekking norm bedraagt 101% MW. Er kan meer dan 80% van het toetsinkomen worden gefinancierd indien tenminste over de laatste drie jaar goede jaarcijfers worden overlegd. Bij drie jaar goede cijfers met een positief en stijgend eigen vermogen is een verstrekking van 90% van het toetsinkomen mogelijk. Wanneer aangetoond kan worden dat er gedurende een langere periode sprake is van een stabiel inkomen en er binnen de branche geen sprake is van grote conjunctuurinvloeden kan van deze richtlijn worden

afgeweken tot 100% van het toetsinkomen. Het inkomen van een zelfstandige wordt bepaald door het gemiddelde inkomen van de laatste 3 jaar. Indien in het laatste jaar een dalende trend is waar te nemen zal hier in de beoordeling rekening mee worden gehouden. Pensioenbescheiden moeten worden aangeleverd vanaf 57-jarige leeftijd.

## Startende ondernemers

Voor startende zelfstandigen gelden de volgende normen:

### Korter dan 1 jaar zelfstandig:

- Er is geen verstrekking mogelijk.

### Vanaf 1 jaar zelfstandig:

- Maximaal 80% van het toetsinkomen
- Maximaal 90% van het toetsinkomen indien voorheen hetzelfde beroep in loondienst werd uitgeoefend, er wordt uitgegaan van het laagste inkomen, de inkomstenbelasting is aantoonbaar voldaan en de gerealiseerde winst minimaal gelijk is aan het loondienstinkomen.

### Vanaf 2 jaar zelfstandig:

- Maximaal 90% van het toetsinkomen.
- Maximaal 100% van het toetsinkomen indien voorheen hetzelfde beroep in loondienst werd uitgeoefend, er wordt uitgegaan van het laagste inkomen, de inkomstenbelasting is aantoonbaar voldaan en de gerealiseerde winst minimaal gelijk is aan het loondienstinkomen.

## Huisartsen, tandartsen en aan ziekenhuis verbonden medisch specialisten.

Het winstaandeel/toetsinkomen kan worden vastgesteld aan de hand van de jaarcijfers over de laatste twee jaar.



# Onderpand

De Gedragscode schrijft standaard regels voor met betrekking tot de maximale financiering op basis van het te financieren object. Belangrijk is hierbij het begrip marktwaarde. Er mag niet meer dan 101% van de marktwaarde gefinancierd worden.

## Onderpanden

Als acceptabele onderpanden worden uitsluitend woonhuizen en appartementen aangemerkt die aan de volgende eisen voldoen:

- De woning of het appartement moet uiterlijk op datum transport economisch en juridisch eigendom van de geldnemer zijn of worden.
- De woning of het appartement moet in Nederland gelegen zijn.
- De woning of het appartement moet bestemd en geschikt zijn voor voortdurende bewoning door de geldnemer zelf.
- De woning of het appartement moet vrij zijn van huur en niet geschikt zijn voor meerdere bewoning.
- Combinatiepanden (woon/praktijkpanden, woon/winkelpanden) waarbij het gedeelte van het woonoppervlak dat niet dient als hoofdverblijf maximaal 20% van het totale woonoppervlak mag bedragen. Dit dient middels een taxatierapport te worden aangetoond. Het bedrijfs gedeelte dient in eigen gebruik te zijn en mag niet aan derden zijn verhuurd.

Bijzondere objecten zoals houten skeletbouw, watervilla's en serviceflats (let op dit zijn slechts enkele voorbeelden) worden niet geaccepteerd.

## Bepaling marktwaarde

In de Gedragscode zijn definitieregels opgesteld voor de bepaling van marktwaarde. Het wordt in bepaalde situaties aan de geldgever vrijgelaten welke marktwaarde wordt gehanteerd. De bepaling van de marktwaarde binnen de WelThuishypotheek is als volgt:

- Nieuwbouw. De marktwaarde wordt, indien geen taxatie verplicht is, bepaald door VON + meerwerk+ renteverlies tijdens de bouw. Indien taxatie verplicht is, geldt de taxatiewaarde als marktwaarde. Een taxatie is niet vereist indien het projectbouw met stichtingskosten betreft tot en met € 750.000,00, dan wel nieuwbouw buiten project tot en met € 350.000,00 of bij meerwerk < 20% van de koop/aanneemsom. Let op: a.s.r. behoudt zich het recht voor om alsnog een taxatierapport op te vragen indien a.s.r. daar aanleiding toe ziet.
- Bestaande bouw  
Aankoop. De marktwaarde wordt bepaald door de taxatiewaarde (eventueel na verbouw), ook indien de taxatiewaarde lager is dan de koopsom.  
Bij aanvragen, oversluitingen en/of verhogingsaanvragen (a.g.v. verbouwingen) van een woning die al in eigendom is, of de aankoop van een andere woning mag wel worden volstaan met de Calcasawaarde. De totale verstrekking bedraagt daarbij niet meer dan 80% van de meeste recente opgave van Calcasa en met een confidence level >4.

## Erfpacht

Voor erfpacht overeenkomsten uitgegeven vóór 1992 geldt dat de gehele lening binnen de duur van het recht van erfpacht dient te zijn ingelost. Voor overeenkomsten gesloten vanaf 1-1-1992 geldt dat de lopende erfpachtperiode nog minimaal 15 jaar dient te zijn. Bij een erfpachtperiode korter dan 15 jaar dient, voordat verstrekking plaatsvindt, aangetoond te worden dat verlenging hiervan tot minimaal 15 jaar plaatsvindt.

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden als rentelast opgenomen in de maximale hypotheekberekening. Indien sprake is van een erfpachtconstructie waarbij de canon in een vooraf vastgelegde periode oploopt van lage canon aan het begin van deze periode naar hoger canon aan het einde van deze periode, dient in de toetsing rekening te worden gehouden met het gemiddelde bedrag van het totaalbedrag dat betaald dient te worden over de periode dat de canon oploopt. Bij het bepalen van het gemiddeld bedrag wordt uitgegaan van het moment van instappen.

## Particuliere erfpacht

Van particuliere erfpacht is sprake wanneer de grond in eigendom is van een particulier of een woningcorporatie. Een woning / appartement met particuliere erfpacht kan alleen worden gefinancierd onder de volgende voorwaarden:

- De bancaire richtlijn van de NVB per 1-1-2013 is van toepassing;
- Er is een positieve notarisopinie afgegeven.

Een notaris opinie is een door de notaris ingevuld model.

Op basis van het ingevulde model kan worden getoetst of de erfpachtvoorwaarden voldoen aan de door de NVB wenselijk geachte criteria.

De notarisopinie kan de volgende uitkomsten hebben:

- Groen: De financiering kan na aanvullende expliciete goedkeuring van a.s.r. worden verstrekt
- Oranje: De financiering kan na aanvullende expliciete goedkeuring van a.s.r. worden verstrekt
- Rood: De aanvraag wordt afgewezen.

De looptijd van de lening dient gelijk te zijn aan de resterende looptijd van de particuliere erfpacht, tenzij sprake is van onvoorwaardelijke verlenging van de erfpacht tegen vooraf vastgelegde condities. Bij het verstrekken van de financiering zal moeten worden vastgesteld of de financiering ook op grond van de nieuwe voorwaarden betaalbaar is.

## Verstrekkingnorm nieuwbouw

Voor nieuwbouwwoningen geldt een maximale verstrekking van 101% marktwaarde.

Zekerheidstellingen bij nieuwbouw:

- Voor projectbouw dient een waarborgcertificaat<sup>7</sup> te zijn afgegeven door een door Stichting Garantie Woning goedgekeurde instelling;
- Het keurmerk dient te blijken uit de aanhef of titel van de



koop-/ aannemingsovereenkomst;

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

## Verstrekkingnorm Woonhuizen bestaande bouw

Voor bestaande woonhuizen met een marktwaarde  $\geq$  € 100.000 geldt een maximale verstrekking van 101% van de marktwaarde. Bestaande woonhuizen met een marktwaarde  $<$  € 100.000 kunnen uitsluitend met NHG gefinancierd worden.

## Verstrekkingnorm Appartementen

De maximale verstrekking voor courante appartementen in eigen gebruik bedraagt 101% van de marktwaarde. Voor appartementen met een marktwaarde vanaf € 100.000 tot € 150.000 hangt de verstrekking af van de concrete situatie. Appartementen met een marktwaarde van minder dan € 100.000, kunnen uitsluitend met NHG gefinancierd worden.

## Uitzonderingen maximale leencapaciteit op basis van onderpand

Binnen de Gedragscode zijn een aantal uitzonderingssituaties beschreven waarin het een geldgever is toegestaan af te wijken van de standaard berekening van de maximale leencapaciteit op basis van onderpand. Afwijken van de standaard berekening volgens de Gedragscode is toegestaan indien er sprake is van:

- Meefinancieren van een restschuld bij verkoop van de woning is mogelijk (let op bij NHG aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een WelThuis lening betrof).
- Substantieel lagere hypotheeklasten: Maximale verstrekking is 60% van de marktwaarde. Deze mogelijkheid geldt alleen voor het oversluiten van een bestaande, reeds lopende lening en niet voor de aankoop van een nieuwe woning of een thans gehuurde woning. Verder dient te worden aangetoond dat de klant de hogere lasten minimaal twee jaar zonder in te teren op eigen vermogen heeft gedragen. De verstrekking mag tevens maximaal 6x het inkomen zijn.
- Oversluiten: Bij oversluiting bedraagt de maximale verstrekking 101% van de marktwaarde. Hiervan kan uitsluitend worden afgeweken indien de klant in de woning blijft wonen en de nieuwe lening niet hoger is dan de restant schuld van de af te lossen lening plus bijkomende kosten (notariskosten, taxatiekosten en boete voor vervroegde aflossing). Het opgebouwd vermogen van de af te lossen oude lening dient in mindering worden

gebracht op de restant hoofdsom of verpand aan de nieuwe geldverstrekker.

- Energiebesparende maatregelen (zie aldaar)

Voor alle bovenstaande uitzonderingen geldt dat deze per individueel geval worden beoordeeld. Dit betekent dat aanvragen alsnog kunnen worden afgewezen, extra stukken kunnen worden opgevraagd dan wel extra voorwaarden kunnen worden gesteld.

## Koopconstructies

Onderstaande koopconstructies kunnen uitsluitend gefinancierd worden met NHG:

- Startersleningen via SvN: gemeente en woningbouwvereniging
- Groninger akte
- Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)
- Koopgarant
- Kopen naar Wens
- KoopStart
- Prekoopregeling
- Koopcomfort
- Koopzeker
- Koop Goedkoop
- Slimmer Kopen (Trudo)
- Betaalbaar Koopwoningstelsel Zaanstad (alleen traditioneel)
- Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)
- Kopen met korting
- Koop Giesbers
- Verrassend Wonen (mits het de aankoop van een woning betreft en in de financiële toets rekening wordt gehouden met erfpachtcanon na aanvangsperiode).

## Vereisten Taxatierapport

### Voorwaarden taxateur

De taxateur moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

De taxateur dient lid te zijn van één van de volgende brancheverenigingen:

- VastgoedPRO (voorheen (LMV en RVT);
- de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM);
- de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

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

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

Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd) vestigingen komen in aanmerking als vestigingadres en een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

### Voorwaarden taxatierapport

Het taxatierapport dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Geaccordeerd door het validatie-instituut NWWI dat is gecertificeerd conform de regelgeving van Stichting Normering Taxatie en Validatie;
- Er moet sprake zijn van een origineel taxatierapport voorzien van kleurenfoto's. De taxatierapporten mogen zowel fysiek als digitaal aangeleverd worden. Wanneer de klant een kopie-taxatierapport indient, zal een origineel taxatierapport worden opgevraagd of worden gedownload vanaf de site van het NWWI;
- Taxatierapporten die door het NWWI met een "Code" via e-mail worden verzonden dienen door de medewerker van a.s.r. te worden 'opgehaald' en opgeslagen in het (digitale) dossier;
- Modeltaxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers, VastgoedPRO, NVM, en VBO;
- Het taxatierapport mag bij het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden;
- Het onderpand is acceptabel als uit het taxatierapport blijkt, dat de taxateur de onderdelen courantheid als goed heeft beoordeeld;
- Bij de onderhoudstoestand alle onderdelen "voldoende" zijn gekwalificeerd;
- De beoordeling van de onderdelen "schuur, tuin en garage" mogen buiten de beoordeling blijven, mits de andere onderdelen "voldoende" zijn;
- In het taxatierapport dienen de te verrichten werkzaamheden te worden opgenomen, alsmede de verbouwkosten en de marktwaarde vóór en na verbouwing. Het bedrag aan verbouwing zal in depot gehouden worden teneinde zekerheid te verkrijgen over de daadwerkelijke uitvoer van het werk. Eventuele inbreng van eigen middelen dient bij aanvang van de lening als eerste te worden aangewend.

### Verkort rapport/geveltaxatie

In bepaalde gevallen kan worden volstaan met een verkort taxatierapport ofwel geveltaxatie. Een geveltaxatie (voorzien van foto) is toegestaan indien:

- een taxatierapport ouder is dan 6 maanden met een maximum van 3 jaar na taxatiedatum;
- het een verstrekking van een tweede hypotheek of oversluiting betreft en in het oude dossier een volledig taxatierapport aanwezig is;
- de verstrekking een overbruggingskrediet betreft waarbij de huidige woning nog niet is verkocht. In de geveltaxatie dient dan tevens te zijn opgenomen wat de verwachte verkooptermijn is.

### Taxatie achterstallig onderhoud

#### Bouwkundig rapport

In een aantal gevallen wordt een bouwkundig rapport opgevraagd, namelijk wanneer:

- In het taxatierapport een nader bouwkundig onderzoek wordt aanbevolen;
- De kosten van direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud meer bedragen dan 10% van de marktwaarde vrij van huur en gebruik.

Als het bouwkundig rapport melding maakt van direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden, die voor rekening van de eigenaar komen, wordt dit bedrag in depot gehouden. Indien dit herstelwerkzaamheden betreft die voor rekening van de VvE komen, dient het onderhoudsplan en de actuele stand van het onderhoudsfonds opgevraagd en beoordeeld te worden.

#### Taxatie verbouwing

In het taxatierapport dienen de te verrichten werkzaamheden te worden opgenomen, alsmede de verbouwkosten en de marktwaarden vóór en na verbouwing. De verstrekking bedraagt maximaal 101% van de marktwaarde na verbouwing. Het bedrag aan verbouwing zal in depot gehouden worden teneinde zekerheid te verkrijgen omtrent de daadwerkelijke uitvoer van het werk. Eventuele inbreng van eigen middelen dient bij aanvang van de lening als eerste te worden aangewend.

## Energiebesparende maatregelen

Het financieren van energiebesparende maatregelen is bij zowel nieuwbouw als bij een verbouwing van een bestaande woning mogelijk. Het bedrag dat wordt aangewend voor energiebesparende maatregelen is mee te financieren tot 106% MW. Let op: alleen de daadwerkelijke investeringen in energiebesparende maatregelen mogen boven de 101% MW worden gefinancierd. Al hetgeen aan energiebesparende maatregelen wordt meegenomen in de financiering dient in het bouwdepot te worden geplaatst. De kosten voor het treffen van de energiebesparende maatregel dienen te blijken uit een specificatie van het bedrijf dat de desbetreffende werkzaamheden uitvoert.

De volgende maatregelen vallen onder de regeling:

- HR Ketel
- Spouwmuur- dak, leiding- en vloerisolatie
- HR ++ beglazing
- Energiezuinige kozijnen, deuren of daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen
- Warmtepomp
- Warmteterugwinning
- Zonneboiler of zonnecellen

### Maximale hypotheek berekening:

Indien het (gezamenlijke) toetsinkomen groter is dan € 33.000,00 dan wordt maximaal € 9.000,00 (afhankelijk van de investering) buiten beschouwing gelaten bij de maximale hypotheek berekening.

## Energie neutrale woning (nul op de meter woning)

De energie neutrale woning kan tot maximaal 106% MW worden gefinancierd mits er door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatie is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en er sprake is van additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikers gebonden energie van:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft.
- 2.700 kWh indien het een rijtjes woning betreft
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

### Maximale hypotheekberekening:

Indien het (gezamenlijke) toetsinkomen groter is dan € 33.000,00 en de energieprestatie garantie is afgegeven voor een periode van ten minste 10 jaar dan wordt maximaal € 25.000,00 buiten beschouwing gelaten bij de maximale hypotheek berekening.

## A++ woning of met een energie index van maximaal 0,6

Wanneer een klant een A++ woning koopt of een woning met een energie index van maximaal 0,6 dan kan er tot 106% MW worden geleend. Om hiervan gebruik te kunnen maken dient een geldig energielabel afgegeven voor 1-1-2015 te worden aangeleverd waaruit de energieklassering A++ blijkt.

Dit energielabel is tot 10 jaar na opname datum geldig.

Het energielabel is op 1 januari 2015 vervangen door de Energie Index. De Energie Index is een getal dat de energieprestatie van een onderpand nauwkeurig weergeeft.

De Index wordt door een gecertificeerd EPA-adviseur berekend na een uitgebreide woninginspectie en aan de hand van de bouwtekeningen.

Voor nieuwbouwwoningen geldt dat in plaats van het energielabel een geldig EPC rapport mag worden aangeleverd. Uit dit EPC rapport dient een waarde van maximaal  $\leq 0,6$  te blijken.

### Maximale hypotheekberekening:

Indien het (gezamenlijke) toetsinkomen groter is dan € 33.000,00 dan wordt maximaal € 9.000,00 (afhankelijk van de investering) buiten beschouwing gelaten bij de maximale hypotheek berekening. Dit bedrag moet aangewend worden voor de aankoop, verbouwing of verbetering van de eigen woning.

# Overig

## Hypotheekvorm

WelThuis hypotheek worden verstrekt als bankhypotheek.

## Minimaal bedrag

Voor alle hypotheek eerste in rang, geldt een minimale verstrekking van € 25.000.

## Tweede hypotheek/onderhandse verhoging

Voor tweede hypotheek of een opname uit verhoogde inschrijving geldt een minimale verstrekking van € 10.000. Een verhoging van een hypotheek wordt alleen verstrekt indien de eerste hypotheek ook een WelThuis hypotheek betreft.

Indien de verstrekking van een aanvullende lening plaatsvindt achter een lening zonder NHG geldt voor de totale bevoorschotting (eerste en tweede hypotheek samen) een maximum van 101% van de marktwaarde. Indien deze verstrekking leidt tot een verhoging van het totale risicoprofiel worden renteopslagen ook toegepast op de eerder gesloten hypotheek. Indien de verstrekking van een aanvullende lening zonder NHG plaatsvindt achter een lening met NHG geldt voor de totale bevoorschotting (eerste en tweede hypotheek samen) een maximum van 101% van de marktwaarde. Er wordt in dat geval geen renteopslag berekend over de eerste hypotheek. De hoogte van de totale lening in relatie tot de vastgestelde marktwaarde is uitgangspunt voor de bepaling van het rentepercentage voor de tweede hypotheek. Dit percentage wordt verhoogd met een renteopslag van 0,5%.

Indien de verstrekking van een aanvullende lening met NHG plaatsvindt achter een lening zonder NHG gelden de normen zoals voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning, voor zover de normen van de Gedragscode niet overschreden worden. Verstrekkingen van aanvullende leningen achter een andere geldverstrekker worden niet gehonoreerd. Dit laatste geldt niet voor overbruggingskredieten, welke overigens uitsluitend verstrekt worden indien de nieuwe hypotheek een WelThuis hypotheek betreft. Wanneer een klant de hypotheek wil verhogen, wordt de aanvraag beoordeeld op basis van de acceptatienormen die op dat moment van kracht zijn.

De maximale verstrekking bedraagt € 1.000.000,00, waarbij geldt dat tot € 750.000,00 101% MW kan worden geleend. Tussen € 750.000,- t/m € 1.000.000,- kan er tot maximaal 80% MW worden gefinancierd.

## Rentevaste perioden

- Variabel (1 maand en 6 maand), 1 jaar, 2 jaar, 3 jaar, 5 jaar, 6 jaar, 7 jaar, 8 jaar, 10 jaar, 12 jaar, 15 jaar, 20 jaar, 25 jaar en 30 jaar
- Variabel niet mogelijk bij spaarhypotheek
- Aparte rentetarief voor overbruggingsfinancieringen

## Looptijd

Maximaal 30 jaar.

## Rentebetalingen

Maandelijks achteraf via automatische incasso.

## Stortingen in mindering op de hoofdsom voor bepaling van de risicoklasse

De volgende bedragen worden uitsluitend bij aanvang ter bepaling van de risicoklasse in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek:

- hoge storting levenpolis;
- inbreng waarde oude in nieuwe polis;
- verpande gelden bij de geldverstrekker.

## Aflosvormen

De volgende vormen worden aangeboden:

Annuïteitenhypotheek, Lineaire hypotheek, aflosvrije hypotheek, en Spaar- en levenhypotheek

Voor hypotheek verstrekt voor 1/1/2013 is het fiscaal mogelijk kapitaal op te bouwen door middel van een kapitaalverzekering. De opbouw dient plaats te vinden in Euro's,

De klant kan conform MCD-regelgeving besluiten de verzekering onder te brengen bij een andere verzekeraar.

Dit kan ook wanneer sprake is van een spaarhypotheek.

a.s.r. vergoedt in dat geval niet de hypotheekrente over het spaardeel bij een andere verzekeraar. Daarnaast geeft a.s.r. geen garantie af over de opbouw van spaarpolissen bij een andere verzekeraar.

Zowel een kapitaalverzekering als een overlijdensrisico-verzekering dient te zijn gesloten bij een verzekeraar die in Nederland gevestigd is, die over de vereiste vergunning beschikt en onder Nederlands toezicht staat.

De verzekering kan ook gesloten worden bij een verzekeraar uit een EU lidstaat. Daarvoor geldt dat deze over een vergunning van de betreffende lidstaat beschikt en onder toezicht van die lidstaat valt. Tevens dient de verzekeraar uit een EU lidstaat een vestiging in Nederland te hebben (alleen een postadres is daarbij niet afdoende).

## Bouwdepot

Indien er sprake is van bouw/verbouw worden de gelden in depot gehouden.

In de volgende gevallen is het aanhouden van een depot verplicht:

- Bij nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.
- Indien er sprake is van een verbouwing.
- Indien er sprake is van achterstallig onderhoud dan worden minimaal de kosten voor reparatie van het achterstallig onderhoud in depot gehouden.

Maximale looptijd en depotvergoeding:

- De maximale looptijd voor een bouwdepot bij bestaande bouw bedraagt 1 jaar.
- De maximale looptijd voor een bouwdepot bij nieuwbouw bedraagt 2 jaar.

De rentevergoeding over het bouwdepot is gelijk aan het gewogen gemiddelde van de hypotheekrente over de leningdelen minus 1%.

## Geldigheid renteaanbod

De acceptatietermijn van het renteaanbod is 15 dagen. Het rentevoorstel heeft na ondertekening een geldigheidstermijn van 90 dagen. Dit is inclusief de acceptatietermijn. Verlenging van de geldigheidstermijn is mogelijk met maximaal 150 dagen. De laagste rente van het rentevoorstel en van het bindend aanbod (tenzij het bindend aanbod tijdig is uitgebracht) = passeerrente.

Bij verlenging is bereidstellingsprovisie verschuldigd. Deze bedraagt 0,2% per verlengde maand of een gedeelte daarvan, te berekenen over de totale lening. Hierbij wordt een gedeelte van een verlengde maand berekend als een gehele maand. De betaling van de bereidstellingsprovisie vindt plaats bij het passeren van de hypotheekakte door inhouding op de te verstrekken lening.

Er is geen bereidstellingsprovisie verschuldigd, indien de actuele rente voor soortgelijke leningen op de passeerdatum lager dan of gelijk is aan de offerterente.

Over een eventueel overbruggingskrediet is geen bereidstellingsprovisie verschuldigd.

## Maximaal aflossingsvrij, minimaal doelkapitaal en minimale overlijdensrisicodekking

De Gedragscode schrijft standaard regels voor met betrekking tot het maximaal aflossingsvrije gedeelte van een hypotheek.

Indien de regels van de NHG op het punt van minimale aflossingsverplichting ruimer zijn dan de regels van de Gedragscode, gelden de regels van de Gedragscode.

Voor de WelThuis hypotheek geldt voor alle verstrekkingen:

- Een volledig aflossingsvrije lening wordt geaccepteerd tot en met 50 % van de marktwaarde van de woning.
- Het minimale doelvermogen worden bepaald door het verschil tussen de hoogte van de lening en 50% van de marktwaarde van de woning. Ingeval van verstrekking van een aanvullende financiering (2e hypotheek of door middel van een lening verstrekt vanuit de verhoogde inschrijving) wordt het aflossingsvrije gedeelte opnieuw bepaald rekening houdende met de totale financiering. Het eventueel meer te sluiten doelvermogen strekt echter niet verder dan de hoogte van de aanvullende financiering. Het maximaal te voeren rendement voor aflossingsproducten waarvan op voorhand de uitkering niet vast staat, is het bruto historisch fondsrendement met een max. rendement van 6,0%.

- De minimale dekking voor het a.s.r. overlijdensrisicokapitaal wordt bepaald door het lening bedrag minus 80% marktwaarde en geldt voor iedere aanvrager van wie het inkomen meegenomen wordt. Ingeval van nieuwbouw zonder taxatie geldt dat de marktwaarde wordt gesteld op VON + meerwerk + renteverlies (max. 4%). . Bij het uitwerken van een hypotheekaanvraag dient de adviseur rekening te houden met de overlijdensrisicodekking. De hoogte van de overlijdensrisico verzekering dient voor elke kredietnemer voldoende te zijn om de lasten na overlijden van de partner te kunnen dragen, waarbij rekening mag worden gehouden met de inkomens- en vermogenspositie van de (overblijvende) partner.
- de ORV kan zowel bij a.s.r. als andere maatschappijen worden gesloten. De ORV dient te zijn gesloten bij een verzekeraar die in Nederland gevestigd is en die over de vereiste vergunning beschikt en onder Nederlands toezicht staat.

De ORV kan ook gesloten worden bij een verzekeraar uit een EU lidstaat. Daarvoor geldt dat deze over een vergunning van de betreffende lidstaat beschikt en onder toezicht van die lidstaat valt.

Tevens dient de verzekeraar uit een EU lidstaat een vestiging in Nederland te hebben (alleen een postadres is daarbij niet afdoende).

## Financiering restschulden

Restschulden kunnen worden meegefinancierd bij financiering van een volgende woning (let op: bij NHG aanvragen is het meefinancieren van een restschuld alleen toegestaan indien de vorige lening een WelThuis lening betrof). Financiering van restschulden is alleen toegestaan indien de ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen.

Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:

- De duur van het krediet 15 jaar is en het krediet in deze periode in zijn geheel wordt afgelost. (bij NHG gelden de NHG voorwaarden met een maximum duur van 15 jaar)
- De restantschuld is ontstaan in de periode 2013-2017.
- Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond.

## Overbrugging: tarief, kosten en looptijd

Voor overbruggingskredieten geldt een apart overbruggingstarief. Overbruggingskredieten worden in een aparte deellening opgenomen. Over de rente van het overbruggingskrediet is geen bereidstellingsprovisie verschuldigd. Er wordt voor het volledige bedrag van de hypothecaire geldlening (hypotheekbedrag inclusief bedrag overbruggingskrediet) inschrijving gepleegd, zowel op het nieuwe pand als op het overbruggingspand.

De looptijd van de overbruggingslening (bij aankoop van een bestaande woning) is afhankelijk van de notariële

transportdatum van de te verkopen woning, doch ten hoogste 12 maanden na transportdatum van de aangekochte woning. Verlenging van deze termijn met maximaal 1 jaar is mogelijk, maar afhankelijk van de situatie. Bij verstrekking dient te worden vastgesteld of klant de tijdelijke dubbele lasten over minimaal een periode van een jaar kan betalen:

Er zijn drie opties:

- Meefinancieren van de dubbele lasten.  
De klant heeft voldoende ruimte (financieel en m.b.t. het onderpand) om de extra lasten zo nodig mee te financieren
- De klant beschikt over eigen middelen om gedurende één jaar de lasten van de oude woning en de overbruggingsfaciliteit te voldoen.
- Meefinancieren renteverlies tijdens de bouw  
De buffer wordt als volgt berekend:  
(Saldo bestaande hypotheek + gevraagde overbrugging) x 4%.

## Vaststellen hoogte overbruggingsfaciliteit:

**Huidige woning verkocht, ontbindende voorwaarden zijn verlopen:**

OVK = verkoopprijs -/- af te lossen hypotheek -/- makelaarskosten (2%)

**Huidige woning verkocht ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen:**

OVK = maximaal 85% \* verkoopprijs -/- af te lossen hypotheek -/- makelaarskosten (2%)

**Oude woning nog niet verkocht**

Voor bepaling van het verwachte verkoopresultaat wordt uitgegaan van onderstaande staffel:

- $85\% \times (\text{WOZ waarde of marktwaarde}) -/- \text{ pro resto hoofdsom} = \text{verkoopresultaat}$

## Toegestane vervroegde aflossing

Er kan standaard 15% boetevrij worden afgelost per jaar. Er kan geheel boetevrij worden ingelost in de volgende situaties:

- op moment van verlenging;
- wegens het tenietgaan van het onderpand;
- bij het ontvangen van een uitkering van de verpande levensverzekering voor het bedrag van de uitkering;
- bij verkoop van het onderpand door de geldnemer;
- wanneer de aflossing het restantbedrag van een bouwdepot betreft;
- bij overlijden van één van de geldnemers mits aflossing geschiedt binnen zes maanden;
- als de marktrente voor soortgelijke leningen hoger is dan de hypotheekrente die de geldnemer verschuldigd is.

## Verhuisregeling

Bij een hypotheek op een nieuw onderpand zijn er altijd nieuwe acceptatievoorwaarden van toepassing. Indien cliënt een WelThuis hypotheek heeft/had lopen kan er gebruik worden gemaakt van de verhuisregeling. Bij verkoop van het onderpand geldt dat binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek de rentecondities uit hoofde van de afgeloste lening binnen de nieuwe lening in een aparte deellening ondergebracht worden ter grootte van (maximaal) de oude hoofdsom en voor de resterende rente vaste periode. Het rentepercentage dat wordt meegenomen dient te worden aangepast aan de eventuele nieuwe risicoklasse, rentevorm, productopslagen en eventueel van toepassing zijnde kortingen. Bij bepaling van het door te geven rentetarief wordt rekening gehouden met de dan geldende acceptatiecriteria.

## Verlenging

Aanbieding verlenging vindt plaats 3 maanden voor het einde van de rentevaste periode. De verlengingsrente is de aangeboden verlengingsrente of de rente op datum van verlenging indien deze laatste lager is.

## Rente van de lening op hetzelfde pand overdragen aan koper

Het is niet mogelijk de hypotheekrente over te dragen aan een koper van het onderpand.

## Geldigheid stukken

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

**α.s.r.**  
Archimedeslaan 10  
3584 BA Utrecht

[www.asr.nl](http://www.asr.nl)

**α.s.r.**  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen