

Nieuwe acceptatieregels vanaf 1 januari 2024

Vanaf 1 januari gelden de nieuwe versies van onze acceptatieregels en beheerregels voor de ASN Hypotheek. Je kunt vanaf 19 december 2023 aanvragen indienen op basis van deze nieuwe regels. Op basis van jouw feedback en de ontwikkelingen in de markt verruimen we een aantal regels. Zo sluiten de aangepaste regels beter aan bij de behoeften van de aanvrager en de regels van andere aanbieders. We zetten alle nieuwe regels en een aantal veelgestelde vragen voor je op een rij.

Verruiming van onze acceptatieregels

Vorige maand kondigden we een aantal verruiming van onze acceptatieregels aan. Hierna lees je welke regels we aanpassen. Bij dit bericht vind je ook het antwoord op veelgestelde vragen.

CALCASA DESKTOP TAXATIE	• Te gebruiken voor hypotheek tot 90% van de marktwaarde. • Je kunt de Calcasa Desktop is niet meer gebruiken bij maatwerk. • De andere regels voor het gebruik een Calcasa Desktop Taxatie veranderen niet.
BESTENDIGHEID VAN HET INKOMEN	• We maken geen onderscheid meer tussen robuust bestendig en bestendig inkomen voor aanvragen die passen binnen de standaardnorm.
CONSUMPTIEF BESTEDINGSDOEL	• We verruimen de looptijd naar maximaal 30 jaar. • De maximale schuld-marktwaardeverhouding blijft 80%. • Annuïtair of lineair aflossen blijft verplicht. • Voor bestaande klanten blijft het mogelijk om tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij aan te vragen. • Met een bestaande klant bedoelen we iemand die 2 jaar of langer een hypotheek bij ons heeft. • Voor het herfinancieren van consumptieve kredieten passen we de maximale looptijd aan naar 10 jaar.
BONUS EN PROVISIE	• We zien dit als vast inkomen wanneer het totaalbedrag voor overwerk, bonus en provisie maximaal 20% van het vaste inkomen is. • We rekenen met het bedrag op de werkgeversverklaring van de afgelopen 12 maanden. • Het inkomen moet structureel zijn. Daarmee bedoelen we dat het gebruikelijk is in de bedrijfstak en het inkomen naar de toekomst toe ook te verwachten is. • We sluiten een bonus of provisie uit als het is verbonden aan het bedrijfsresultaat.
GRENSARBEIDERS	• De maximale looptijd wordt 30 jaar en de maximale schuld-marktwaardeverhouding wordt 100%, ook voor hypotheek zonder NHG. Annuïtair of lineair aflossen blijft verplicht.
AFWIJKENDE EIGENDOMS- VERHOUDINGEN	• Afwijkende eigendomsverhoudingen zijn toegestaan tot een verhouding van 60/40 voor gehuwden, geregistreerde partners en samenwonenden. • Dit staat dan zo beschreven in huwelijksvoorwaarden, partnerschapsvoorwaarden of een notariële samenlevingsovereenkomst. Dit moet voor het passeren van de hypotheekakte geregeld zijn.
PREFABWONINGEN	• De maximale schuld-marktwaardeverhouding is 100%. • Er kan maximaal 90% worden geleend ten opzichte van de standaardnorm. • We vragen extra zekerheid: de klant moet het bedrag volledig achteraf betalen aan de aannemer. Het afsluiten van een CAR-verzekering is verplicht. • De partij die prefab bouwt moet zijn aangesloten bij Bouwgarant of Woningborg.
SAMEN KOPEN MET EEN FAMILIELID	• Voor aanvragers die een huis kopen met een broer, zus, vader, moeder, zoon of dochter hebben we de regels duidelijker opgeschreven. Daarmee maken we de beoordeling voor u beter voorspelbaar.
STUDIESCHULD BIJ DUO	• We hebben informatie toegevoegd op basis van de nieuwe TRHK, zodat duidelijk is hoe we omgaan met een studieschuld.

Aanpassing van onze beheerregels

Ook onze beheerregels zijn vernieuwd. We hebben de regels duidelijker opgeschreven.

Nieuwe TRHK en voorwaarden & normen NHG

- We nemen alle wijzigingen in de voorwaarden en normen van NHG over, behalve als we dit anders vermelden in onze acceptatie- en beheerregels. De gewijzigde voorwaarden vind je op [nhg.nl](https://www.nhg.nl).
- Meer over de wijzigingen van de TRHK vind je op [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl).

Onze nieuwe documenten

Hypotheek

- Regels voor het accepteren en verstrekken van een hypotheek
- Regels voor het wijzigen van een hypotheek

Stukkenlijst

- Stukkenlijst vanaf 1 januari 2024

Veelgestelde vragen nieuwe acceptatieregels

Vanaf wanneer mag ik een aanvraag op basis van de nieuwe acceptatieregels indienen?

Vanaf dinsdag 19 december 2023.

Wanneer kan ik een maatwerkaanvraag indienen?

Is er sprake van een maatwerkaanvraag? Dan moet het toetsinkomen voor 80% of meer bestaan uit robuust bestendig inkomen.

Wanneer kan ik een aflossingsvrij leningdeel aanvragen?

We maken geen onderscheid meer tussen robuust bestendig en bestendig als er sprake is van een aanvraag die past binnen de standaardnorm. Het aflossingsvrije deel mag maximaal 50% van de marktwaarde zijn. Dat verandert niet.

Bijvoorbeeld: Sam en Dominique verdienen samen € 100.000. Sam verdient € 70.000 met een vast dienstverband en Dominique verdient € 30.000 als ondernemer. Het inkomen is minder dan 80% robuust bestendig. Daarom kunnen zij vanaf 1 januari 2024 wel een hypotheek afsluiten die (voor een deel) aflossingsvrij is. Zij kunnen geen hypotheek met maatwerk bij ons aanvragen.

Met welke regels moet ik rekening houden als ik een hypotheek voor consumptieve uitgaven aanvraag?

We verruimen looptijd naar maximaal 30 jaar. Klanten die een consumptief krediet willen herfinancieren moeten de lening binnen 10 jaar aflossen. De maximale schuld-marktwaardeverhouding blijft 80%. En klanten moeten de lening nog steeds annuïtair of lineair aflossen. Bestaande klanten kunnen tot maximaal 50% aflossingsvrij afsluiten. Met een bestaande klant bedoelen we iemand die 2 jaar of langer een hypotheek bij ons heeft.

Een bestaande klant wil een hypotheek voor consumptieve uitgaven. Is de looptijd voor dat aflossingsvrije leningdeel dan ook max 30 jaar?

Voor bestaande klanten blijft het mogelijk om tot maximaal 50% van de marktwaarde aflossingsvrij aan te vragen. De looptijd mag maximaal 30 jaar zijn, dat geldt voor elke aflosvorm. Voor herfinancieren van consumptieve kredieten geldt een maximale looptijd van 10 jaar.

Waarom is een Calcasa Desktop Taxatie niet mogelijk voor een appartement?

Calcasa is een modelmatige waardebeoordeling. In deze waardebeoordeling wordt geen rekening gehouden met de financiële gezondheid van de Vereniging van Eigenaren. Dat vinden we op dit moment een te groot risico. Daarom kiezen we ervoor om de Calcasa Desktop Taxatie niet toe te staan.

De Desktop Taxatie van Calcasa is nu mogelijk tot 90% van de marktwaarde. Waarom nog steeds niet voor alle soorten woningen?

De marktwaarde wordt bepaald aan de hand van modelwaarden van Calcasa. Die marktwaarde wordt vervolgens op afstand gecontroleerd door een taxateur. Om een betrouwbare waardebepaling te krijgen, is het nodig dat er voldoende vergelijkbare verkochte woningen zijn. Hoe meer vergelijkbare woningen er zijn verkocht, hoe betrouwbaarder het rapport. Bij een aantal soorten woningen verwachten wij of Calcasa dat er niet voldoende vergelijkbare woningen zijn en de waarde daardoor niet betrouwbaar genoeg is.

Daarom is een Desktop Taxatie niet toegestaan en is een volledige taxatie nodig bij:

- woningen met een waarde van meer dan € 750.000
- appartementen
- nieuwbouwwoningen
- recreatiewoningen
- woon-/winkelpanden
- unieke woningen, waarvoor onvoldoende vergelijkbare woningen beschikbaar zijn
- erfpacht of opstal