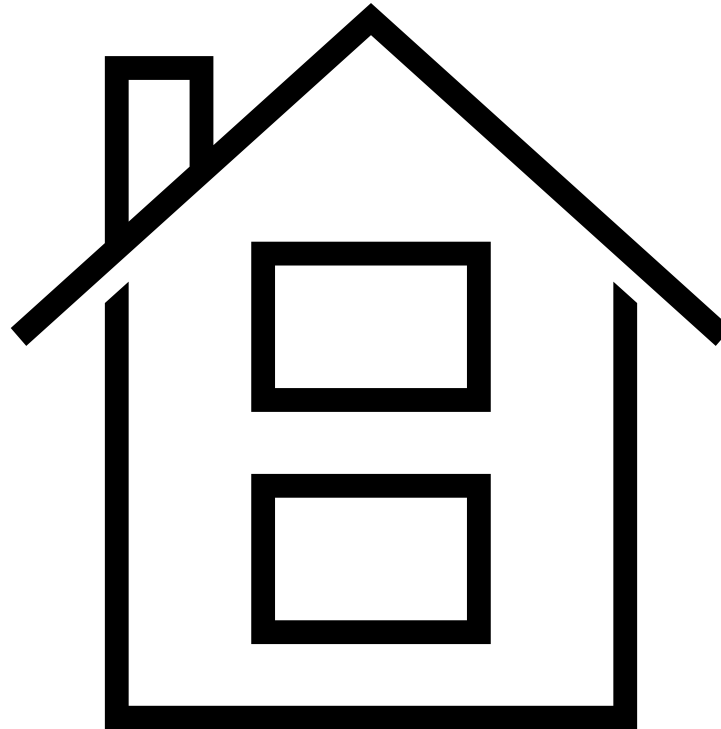




Hypotheekgids α.s.r.

Mei 2023

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5	4.	Klant	20
			4.1.	Klantonderzoek	20
2.	Visie	7	4.2.	Klantacceptatie	20
2.1.	Doelgroep	8	4.3.	Identificatie en verificatie	24
2.2.	Advies en bemiddeling	8	4.4.	Screening	26
2.3.	Begrijpelijke producten	8	4.5.	Herkomst vermogen	26
2.4.	Betaalbaar voor nu en in de toekomst	9	4.6.	Uitgesloten doelgroepen	27
			4.7.	Hoofdelijk ontslag	28
3.	Algemene kenmerken hypotheekproces	11	4.8.	Toevoegen schuldenaar	32
3.1.	Renteaanbod	11	4.9.	Overlijden	33
3.2.	Opvragen extra stukken	11			
3.3.	Toetsmoment	11	5.	Inkomen	36
3.4.	Bindend aanbod	11	5.1.	Inkomen uit loondienst	36
3.5.	Geldigheid stukken	11	5.2.	Soorten inkomensverklaringen	38
3.6.	Digitale handtekening	12	5.3.	Inkomenscomponenten	39
3.7.	Regulier of administratief beheer	12	5.4.	Bijzonderheden bij inkomen	41
3.8.	Preventief beheer	12	5.5.	Inkomen uit onderneming	43
3.9.	Intensief beheer	13	5.6.	Uitkeringen	44
3.10.	Verliesbeperking	15	5.7.	Overige inkomensbronnen	46
3.11.	Beheer restschulden	16			
3.12.	Wet- en regelgeving	17	6.	Financiële verplichtingen	50
3.13.	Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	17	6.1.	Inleiding	50
3.14.	Tussentijdse richtlijnen	17	6.2.	Leningen geregistreerd bij BKR	50
3.15.	Privacy	17	6.3.	Restschuld met herfinanciering	51
			6.4.	Overige verplichtingen	56



1. Inleiding	7. Onderpand	60	9.12. Verhuisregeling	102
2. Visie	7.1. Onderpanden algemeen	60	9.13. Opknappen van een te koop staande woning	103
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	7.2. Courantheid	60	9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door	103
4. Klant	7.3. Richtlijnen Nieuwbouw	61	9.15. Restschulden	104
5. Inkomen	7.4. Bijzondere onderpanden of constructies	62	9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop	105
6. Financiële verplichtingen	7.5. Uitgesloten onderpanden	64	9.17. Extra aflossen	106
7. Onderpand	7.6. Uitgesloten constructies	66	9.18. Einde economische looptijd	107
8. Waardebepaling onderpand	7.7. Wijziging juridische status	66		
9. De financiering	7.8. Verhuur	69	10. (Vrijgave) Zekerheden	110
10. (Vrijgave) Zekerheden	7.9. Schade	71	10.1. Onderpand	110
11. Herstructureren van een hypotheek	8. Waardebepaling onderpand	73	10.2. Levensverzekering	114
12. Betalingsproblemen	8.1. Taxatierapport	73	10.3. Effectenportefeuille	116
13. Verkoop van de woning	8.2. Waardebepaling bij nieuwbouw	74		
14. Restschulden	8.3. Taxateur	74	11. Herstructureren van een hypotheek	121
Bijlage 1	8.4. Hybride- of Desktoptaxatie	76	11.1. Inleiding Herstructureren	121
Bijlage 2	8.5. Bouwkundig rapport	76	11.2. Aanpassing risicocategorie	122
	8.6. Taxatie in opdracht van a.s.r.	77	11.3. Wijzigen looptijd	123
	9. De financiering	80	11.4. Rentewijziging	124
	9.1. Inleiding	80	11.5. Oversluiten	125
	9.2. Minimale verstrekking	80	11.6. Uitkoop Partner	127
	9.3. Maximale verstrekking op inkomen	81	11.7. Omzettingen	128
	9.4. Maximale verstrekking op onderpand	82	11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG	133
	9.5. Fiscaliteiten	85		
	9.6. Starterslening	87		
	9.7. Overige bepalingen	87		
	9.8. Inbreng eigen middelen	88		
	9.9. Bouwdepot	90		
	9.10. Verduurzamen	95		
	9.11. Overbruggen	97		



1. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothecproces		
4. Klant		
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothec		
12. Betalingsproblemen	12.	135
13. Verkoop van de woning	12.1.	135
14. Restschulden	12.2.	136
	12.3.	137
	12.5.	148
	12.6.	148
	12.7.	148
	12.8.	149
	12.9.	150
	12.10.	151
	13.	154
	13.1.	154
	13.2.	155
	13.3.	155
	13.4.	156
	13.5.	159
	14.	163
	14.1.	163
	14.2.	163
	14.3.	163
	14.4.	164
	Bijlage 1: Doelgroepomschrijving	165
	Bijlage 2: Adviesgevoelige activiteiten	172



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

1. Inleiding

De a.s.r. hypotheekgids bevat de belangrijkste richtlijnen voor het verstrekken van nieuwe hypotheken, het beheer van bestaande hypotheken en de richtlijnen voor klanten met betalingsproblemen. De richtlijnen in de hypotheekgids zijn van toepassing op alle hypotheken die door a.s.r. hypotheken worden of zijn verstrekt, ongeacht label of geldverstrekker.

a.s.r. streeft naar een optimale, specifieke oplossing voor elke klant. Omdat iedere situatie verschillend is zijn deze richtlijnen niet uitputtend en kan de behandelaar besluiten van de richtlijnen af te wijken wanneer dit in het belang van de klant en/of a.s.r. noodzakelijk wordt geacht.

Wanneer de acceptant hiertoe besluit zal de afwijking goed beargumenteerd worden vastgelegd in het dossier. Waar nodig zal de afwijking voor advies worden voorgelegd aan Credit Risk Management. Voor bestaande leningen geldt dat afwijkingen dienen te worden voorgelegd aan het Beheerteam van a.s.r. hypotheken via het Overrule Loket of E-geldgever.

De hypotheekgids wordt minimaal een keer per jaar gereviseerd, tenzij er aanleiding is om dit eerder te doen. Volgende revisiedatum is uiterlijk 31-12-2023.



1. Inleiding	2. Visie	7
2. Visie	2.1. Doelgroep	8
3. Algemene kenmerken hypothekproces	2.2. Advies en bemiddeling	8
4. Klant	2.3. Begrijpelijke producten	8
5. Inkomen	2.4. Betaalbaar voor nu en in de toekomst	9
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

2. Visie

a.s.r. wil klanten de mogelijkheid bieden een passende woonruimte te kopen, door de klant te voorzien van een eerlijke en 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.

Bij het verstrekken en beheren van hypotheeken hecht a.s.r. veel waarde aan een duurzame relatie met de klant. a.s.r. wil haar klanten helpen financieel zelfredzaam te zijn en om hun wensen en behoeften, voor nu en in de toekomst, financieel mogelijk te maken. a.s.r. realiseert dit met voor de klant begrijpelijke producten.

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.

Wanneer de klant in betalingsproblemen komt, zal a.s.r. de klant zo goed mogelijk bijstaan. Hierbij volgt a.s.r. het protocol voor betalingsachterstanden van het Verbond van Verzekeraars. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

2.1. Doelgroep

a.s.r. verstrekt hypotheeklen aan natuurlijke personen met een eigen woning in Nederland, waarbij de woning dient als hoofdverblijf voor eigen gebruik¹.

2.2. Advies en bemiddeling

Een hypotheek is een complex en adviesgevoelig product, dat een grote impact heeft op het leven van de klant. a.s.r. vindt het daarom belangrijk dat een klant correct en volledig wordt geïnformeerd en zo nodig wordt geadviseerd over de hypotheek in het algemeen en/of specifieke wijzigingen. Omdat a.s.r. zelf geen advies geeft, biedt a.s.r. haar hypotheekproducten alleen aan op basis van advies en bemiddeling door een (onafhankelijk) adviseur², afgestemd op de wensen en behoeften van de klant.

Ook bij adviesgevoelige mutaties tijdens de looptijd van de hypotheek wordt de klant voor advies verwezen naar een adviseur, zie [bijlage 2](#).

2.3. Begrijpelijke producten

Met een hypotheek gaat een klant een langdurige financiële verplichting aan met a.s.r. a.s.r. vindt het daarom 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 middelen 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.



¹ Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

² Voor het aanvragen van een Verduurzamingshypotheek is bij bestaande klanten geen advies noodzakelijk.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

2.4. Betaalbaar voor nu en in de toekomst

a.s.r. heeft zich geconformeerd aan de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. De richtlijnen sluiten daarnaast aan op de 'Tijdelijke regeling hypothecair krediet' en op de voorwaarden & normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woning ten behoeve van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG). De richtlijnen zijn er op gericht overkreditering te voorkomen. Mocht de klant in de toekomst de financieringslasten toch niet meer kunnen betalen, zal a.s.r. alles in het werk stellen om een passende oplossing te bieden. Hiervoor beschikt a.s.r. over een breed scala aan middelen, waarbij het uitgangspunt is dat de klant in zijn woning kan blijven wonen.

Wanneer een structurele oplossing niet voorhanden is, zal de klant worden geassisteerd bij de verkoop van de woning. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een onderhandse verkoop. Een executieveiling van het onderpand zal zoveel mogelijk worden voorkomen.



1. Inleiding	3. Algemene kenmerken hypotheekproces	11
2. Visie	3.1. Renteaanbod	11
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	3.2. Opvragen extra stukken	11
4. Klant	3.3. Toetsmoment	11
5. Inkomen	3.4. Bindend aanbod	11
6. Financiële verplichtingen	3.5. Geldigheid stukken	11
7. Onderpand	3.6. Digitale handtekening	12
8. Waardebepaling onderpand	3.7. Regulier of administratief beheer	12
9. De financiering	3.8. Preventief beheer	12
10. (Vrijgave) Zekerheden	3.9. Intensief beheer	13
11. Herstructureren van een hypotheek	3.10. Verliesbeperking	15
12. Betalingsproblemen	3.11. Beheer restschulden	16
13. Verkoop van de woning	3.12. Wet- en regelgeving	17
14. Restschulden	3.13. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	17
Bijlage 1	3.14. Tussentijdse richtlijnen	17
Bijlage 2	3.15. Privacy	17



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3. Algemene kenmerken hypotheekproces

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. Toetsmoment

Het toetsmoment is het moment waarop het bindend aanbod wordt uitgebracht. Voorafgaand aan het moment van uitbrengen van het bindend aanbod toetst a.s.r. of aan de richtlijnen is voldaan. Wanneer een nieuw bindend aanbod moet worden uitgebracht wordt de aanvraag opnieuw getoetst op basis van de dan geldende richtlijnen.

3.4. Bindend aanbod

Na het beoordelen en goedkeuren van alle stukken doet a.s.r. een bindend aanbod. 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 opgemaakt en door de klant worden getekend. Dit geldt niet voor correcties van of aanvullingen op een e-mail-adres en/of een telefoonnummer. Bij het ondertekenen van het bindend aanbod, dient de klant het Burgerservice-nummer (BSN) op te geven.

3.5. Geldigheid stukken

De geldigheid van de stukken wordt bepaald aan de hand van de datum waarop het bindend aanbod is uitgebracht. Op het moment van het uitbrengen van een bindend aanbod mogen de werkgeversverklaring, de salarisstroom, het "mijn pensioen overzicht" en het UWV bericht niet ouder zijn dan 3 maanden. De inkomensverklaring, de perspectiefverklaring en het taxatierapport mogen niet ouder zijn dan 6 maanden en een bouwkundig rapport niet ouder dan 12 maanden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer er geen indicatie is van een wijziging in een lopende pensioenuitkering mag de acceptant bij een lening zonder NHG uitgaan van een pensioenoverzicht van maximaal 12 maanden oud.

Een werkgeversverklaring dient digitaal te worden ingevuld. Het actuele model werkgeversverklaring is beschikbaar op de website van NHG (www.nhg.nl).

3.6. Digitale handtekening

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

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.

3.7. 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). 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. Het administratief beheer van de totale hypotheekportefeuille is door a.s.r. hypotheek uitbesteed aan Stater. a.s.r. hypotheek ziet erop toe dat Stater het beheer uitvoert conform de richtlijnen. Eventuele afwijkingen op de richtlijnen kunnen door Stater worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket) van a.s.r. Het Beheerteam beoordeelt de afwijking en zal binnen 2 werkdagen aan Stater reageren.

3.8. Preventief beheer

a.s.r. hypotheek stimuleert klanten om direct met a.s.r. hypotheek contact op te nemen wanneer sprake is van potentiële betalingsproblemen. Dit kan via een adviseur of direct; telefonisch, schriftelijk, per mail, per chat of via een contactformulier op de website.

Daarnaast neemt a.s.r. zelf contact op met klanten, wanneer er op basis van signalen of een risicoanalyse een indicatie is van potentiële betalingsproblemen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

a.s.r. hypotheek heeft er bewust voor gekozen de preventief beheer activiteiten onder te brengen binnen bij het Beheerteam van a.s.r. hypotheek (onderdeel van Kwaliteitsmanagement). Dit team is erop gericht signalen op te vangen en de klant optimaal te informeren over de mogelijkheden om betalingsproblemen te voorkomen en/of op te lossen. Er is een groot aantal middelen beschikbaar om een klant in de vastgestelde risicogroepen te ondersteunen. Het klantcontact, de overwegingen en de met de klant gemaakte afspraken worden vastgelegd in het klantdossier en bevestigd aan de klant.

Onder preventief beheer wordt onder andere verstaan:

- De analyse van de ontwikkelingen in de hypotheekportefeuille;
- Het vaststellen van risicogroepen en daarbij behorende risicofactoren;
- Het (pro-)actief informeren van klanten over de hypotheek en de hieruit mogelijk voortvloeiende risico's;
- Het vroegtijdig signaleren en (pro-)actief benaderen van risicogroepen binnen de portefeuille;
- Het tijdig signaleren van potentiële betalingsproblemen;
- Het bespreken van potentiële betalingsproblemen met de klant teneinde - in belang van de klant en geldverstrekker - achterstanden in de portefeuille te voorkomen.

Hiervoor staan meerdere instrumenten ter beschikking. Deze instrumenten en de wijze waarop en wanneer de instrumenten kunnen worden ingezet, worden beschreven vanaf [hoofdstuk 11](#) van deze hypotheekgids.

Preventief beheer stopt:

- wanneer de lening volledig is afgelost;
- zolang de lening is overgedragen aan intensief of bijzonder beheer (Verliesbeperking).

3.9. Intensief beheer

Helaas kan niet altijd worden voorkomen dat een achterstand ontstaat. Een achterstand wordt gedefinieerd als de situatie waarin de klant (een deel van) de rente- en aflossingsverplichting niet nakomt. Het intensief beheer traject heeft tot doel de klant te helpen de achterstand te herstellen en de lening terug te brengen in regulier beheer. Intensief beheer bestaat uit het Early en het Late traject.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3.9.1. Early traject

Het Early traject start zodra een klant in achterstand raakt.

In het Early traject worden geautomatiseerd meerdere brieven verzonden om de klant te activeren de achterstand te voldoen. In deze brieven wordt de klant gewezen op de mogelijkheid van selfservice via de MijnHypotheek omgeving en naar persoonlijk contact met het Klantteam van a.s.r. hypotheek (onderdeel van Kwaliteitsmanagement).

In de MijnHypotheek omgeving kan de klant de achterstand zelf ineens voldoen door middel van een IDEAL-betaling of een betalingsregeling treffen van 2 of 3 termijnen. Wanneer de klant persoonlijk contact op prijs stelt of meer hulp wenst, kan hij/zij contact opnemen met het Klantteam.

Het Early traject stopt indien:

- De achterstand is voldaan;
- 30 dagen zijn verstreken na het ontstaan van de achterstand en geen sprake (meer) is van een lopende betalingsregeling.

Wanneer de behandelaar vaststelt dat een klant intensievere aandacht heeft, heeft de behandelaar de mogelijkheid om de klant (versneld) over te dragen aan het Late traject. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer aanvullende middelen nodig zijn om de achterstand te herstellen. Het moment waarop dit wordt vastgesteld is afhankelijk van de specifieke situatie van de klant.

3.9.2. Late traject

In het Late traject wordt een klant intensiever behandeld door een vaste behandelaar. Een klant kan onder andere in het Late traject komen indien:

- De achterstand 30 dagen na instroom nog bestaat en er geen sprake (meer) is van een lopende betalingsregeling;
- Voortijdig binnen het Early traject wordt vastgesteld dat een klant intensievere aandacht heeft;
- Executoriaal beslag gelegd is;
- Een Minnelijk Schuldsanering Natuurlijke Personen (MSNP) traject van toepassing is;
- Een aanschrijving van de woningwet van toepassing is.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het Late traject stopt indien:

- De achterstand is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- Vastgesteld is dat herstel niet (langer) reëel is;
- Er sprake is van een procesversneller. Een procesversneller is een situatie waardoor het dossier versneld wordt overgedragen aan het team Verliesbeperking (bijvoorbeeld wanneer de lening moet worden opgeëist of de woning met verlies wordt verkocht).

Uiterlijk 120 dagen na het ontstaan van een achterstand vindt overleg plaats tussen de vertegenwoordigers van het Late traject en Verliesbeperking. Wanneer de kans op herstel reëel wordt geacht, wordt het Late traject verlengd. Wanneer herstel niet reëel is, of wanneer sprake is van een procesversneller, wordt de klant overgedragen aan Verliesbeperking.

3.10. Verliesbeperking

Wanneer wordt vastgesteld dat herstel van de achterstand niet (langer) reëel is, wordt de lening overgeheveld naar de fase van Verliesbeperking. Deze fase is gericht op het beperken van de verliezen voor de klant en voor a.s.r. door het uitwinnen van de zekerheden, desnoods door (gedwongen) verkoop van de woning.

In de volgende situaties wordt de lening ook overgedragen aan Verliesbeperking:

- Overlijden (laatste kredietnemer is overleden);
- Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp);
- Faillissement;
- Aflossingstekort;
- Verhuur van Onderpand (bevestigd);
- Schade aan onderpand;
- Onteigening;
- Retentierecht.

Deze specifieke situaties hoeven niet te leiden tot de verkoop van de woning.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Ook binnen de fase van Verliesbeperking staat het belang van de klant centraal. Dit betekent dat wanneer tijdens deze fase alsnog wordt vastgesteld dat sprake is van een reële kans op herstel, de lening zal worden teruggezet naar het Late traject en (weer) alles in het werk zal worden gesteld om de achterstand te herstellen. Bij fraude en niet integer gedrag zal de lening ook aan Verliesbeperking worden overgedragen, waarna afscheid wordt genomen van de klant.

Het Verliesbeperkingsproces is erop gericht om het kredietverlies voor de klant zoveel mogelijk te beperken door:

- Bij uitwinning een zo hoog mogelijke opbrengst voor de klant te realiseren (ook wanneer geen sprake is van een restschuld);
- Een executieveiling zoveel mogelijk te voorkomen;
- (Kleine) investeringen in het woonhuis te doen om een hogere opbrengst te realiseren.

De Verliesbeperkingsfase stopt indien:

- De achterstand is voldaan en alle relevante zaken binnen het dossier zijn opgelost;
- Wordt vastgesteld dat herstel toch mogelijk is. De klant wordt dan na een monitoring van 3 maanden overgedragen naar het Late traject;
- Het onderpand is verkocht (met of zonder restschuld).

3.11. Beheer restschulden

Wanneer na het uitwinnen van de zekerheden een restschuld ontstaat, zal worden getracht met de klant een betalingsregeling te treffen voor de terugbetaling hiervan. De restschuld kan worden terugbetaald in termijnen. De behandelaar houdt daarbij rekening met de verdien capaciteit van de klant en met een (redelijke) behoefte aan levensonderhoud. Bij het vaststellen van de termijnen wordt minimaal het bijstandsniveau gerespecteerd.

De betalingsregeling wordt na een looptijd van 3 jaar geëvalueerd. De behandelaar kan overgaan tot het kwijtschelden van het resterende bedrag of de betalingsregeling met 2 jaar verlengen tot een maximale duur van 5 jaar. Dit is afhankelijk van de medewerking van de klant tijdens het achterstands- en uitwinningsproces en of de restschuld voor een substantieel deel is afgelost.

Wanneer sprake is van 2 kredietnemers en het niet mogelijk is om met beide kredietnemers gezamenlijk een betalingsregeling te treffen, wordt de restschuld gesplitst en treft de behandelaar met beide kredietnemers afzonderlijk een regeling voor de terugbetaling. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de eigendomsverhouding en de verdien capaciteit van de kredietnemers.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

3.12. Wet- en regelgeving

In de hypotheekgids wordt rekening gehouden met de verschillende wettelijke kaders, waaronder:

- Wet op het financieel toezicht (Wft);
- Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft);
- Gedragscode Hypothecaire Financieringen;
- Tijdelijke regeling hypothecair krediet (Trhk);
- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Indien sprake is van verschillen geldt de meest stringente wet- en regelgeving, tenzij dit vanuit wet- en regelgeving is uitgesloten.

3.13. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Voor financieringen met NHG wordt verwezen naar de actuele Voorwaarden en Normen van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). De richtlijnen van a.s.r. gaan vóór de normen van NHG, met als uitgangspunt dat de strengste voorwaarden gelden. Indien een lening onder Voorwaarden en Normen van NHG verstrekt kan worden, maar er volgens de a.s.r. richtlijnen redenen zijn om de aanvraag of het wijzigingsverzoek af te wijzen, wordt de lening afgewezen of het verzoek geweigerd. Wanneer de behandelaar op grond van de onderbouwing het verantwoord acht de financiering alsnog te verstrekken, legt de behandelaar de afwijking voor advies aan CRM voor.

3.14. Tussentijdse richtlijnen

a.s.r. kan besluiten om tussentijds (al dan niet tijdelijk) aanvullende richtlijnen te stellen. Deze aanvullende richtlijnen worden apart gecommuniceerd en overstijgen de richtlijnen beschreven in dit document.

3.15. Privacy

3.15.1. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

a.s.r. hypotheek deelt met NHG alleen de noodzakelijke gegevens. Indien bijzondere persoonsgegevens worden uitgewisseld met het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) dan dient in het dossier een door de klant ondertekend toestemmingsformulier aanwezig te zijn waarin expliciet beschreven is wat het doel is van de verwerking van deze gegevens door WEW (bijvoorbeeld 'beoordelen aanspraak op de kwijtscheldingsregeling' of 'beoordelen mogelijkheid tot woningbehoud'). Een standaard toestemmingsformulier is verkrijgbaar op de website³ van WEW.

3.15.2. Burger Service Nummer (BSN)

Het Burger Service Nummer wordt pas verwerkt bij ondertekening van het bindend aanbod.

3.15.3. Bewaartermijnen

a.s.r. heeft de wettelijke verplichting om na het volledig aflossen van de lening en het royeren van de hypothecaire inschrijving het dossier van de klant 7 jaar te bewaren. Wanneer na verkoop van de woning sprake is van een restschuld wordt de bewaartermijn verlengd tot 7 jaar na het volledig aflossen of kwijtschelden van de restschuld.

De bewaartermijn voor niet doorgedane aanvragen is 2 jaar.

De bewaartermijnen zijn vastgelegd in het bewaartermijnen beleid van a.s.r..



1. Inleiding	4. Klant	20
2. Visie	4.1. Klantonderzoek	20
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	4.2. Klantacceptatie	20
4. Klant	4.3. Identificatie en verificatie	24
5. Inkomen	4.4. Screening	26
6. Financiële verplichtingen	4.5. Herkomst vermogen	26
7. Onderpand	4.6. Uitgesloten doelgroepen	27
8. Waardebepaling onderpand	4.7. Hoofdelijk ontslag	28
9. De financiering	4.8. Toevoegen schuldenaar	32
10. (Vrijgave) Zekerheden	4.9. Overlijden	33
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4. Klant

4.1. Klantonderzoek

Voordat a.s.r. een zakelijke relatie met een klant aan gaat, doet a.s.r. een klantonderzoek. Hiermee brengt a.s.r. niet alleen de financiële draagkracht en het bijbehorende kredietrisico in kaart, maar ook integriteitsrisico's zoals witwassen, terrorismefinanciering, corruptie en fraude. Dit stelt a.s.r. in staat een juiste afweging te maken of a.s.r. de klant wil accepteren.

4.2. Klantacceptatie

Een klant kan door a.s.r. hypotheek worden geaccepteerd wanneer wordt voldaan aan alle volgende voorwaarden:

- Elke aanvrager is een natuurlijk persoon (Voor rechtspersonen kan geen financiering worden aangevraagd);
- Elke aanvrager moet (gaan) beschikken over een eigen woning in Nederland, bestemd voor eigen gebruik⁴;
- Elke aanvrager dient in de (te financieren) woning te gaan wonen. a.s.r. verstrekt geen hypotheek op basis van hoofdelijke medeschuldenaarstelling van familieleden of niet inwonende derden;
- Elke aanvrager moet beschikken over een IBAN-rekening waarvan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt geïncasseerd;
- Elke aanvrager is handelingsbekwaam, dat wil zeggen meerderjarig en staan niet (al dan niet vrijwillig) onder curatele, bewindvoering of budgetbeheer.

Overige voorwaarden:

- De aanvrager(s) mogen (gezamenlijk) maximaal 3 onderpanden⁵ in bezit hebben;
- Voor de Levensrente hypotheek geldt dat elke aanvrager de AOW gerechtigde leeftijd bereikt moet hebben.

Voor een uitgebreide beschrijving met betrekking tot klantacceptatie wordt verwezen naar het CDD-beleid van a.s.r. hypotheek.

⁴ Zie bijlage 1 van deze richtlijnen voor Doelgroepomschrijving en Productlijnen.

⁵ Niet zijnde een bij de eigen woning behorende garagebox.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.2.1. 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.

Wanneer het inkomen benodigd is voor het verkrijgen van de lening, dan is een verblijfsvergunning met een niet-tijdelijk doel verplicht. Wanneer het inkomen niet benodigd is of wanneer geen sprake is van inkomen, is een tijdelijke verblijfsvergunning ongeacht het verblijfsdoel voldoende voor het verkrijgen van de hypotheek (met of zonder NHG-borgstelling). Voor een overzicht van de tijdelijke en niet-tijdelijke doelen wordt verwezen naar de website van IND⁶. Indien er sprake is van meerdere aanvragers kan de mede-aanvrager met buitenlandse nationaliteit volstaan met een door de IND afgegeven vreemdelingendocument of in het paspoort aangebrachte sticker waaruit blijkt dat sprake is van een verblijfsvergunning in Nederland voor bepaalde tijd indien:

- Het inkomen van deze aanvrager niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek;
- De andere aanvrager volledig voldoet aan de richtlijnen.

Wanneer de verblijfsvergunning op het moment van beoordelen binnen 3 maanden verloopt, dient de verlenging daarvan te worden aangetoond. Wanneer de verlenging niet kan worden aangetoond, wordt het inkomen van de desbetreffende aanvrager niet meegenomen in het toetsinkomen⁷.



⁶ <https://ind.nl/Paginas/Tijdelijke-en-niet-tijdelijke-verblijfsdoelen.aspx>

⁷ Door middel van een nieuwe verblijfsvergunning of een bevestigingsbrief van IND

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.2.2. Hoofdelijk schuldenaar

Iedere eigenaar van het onderpand (ongeacht de omvang van het aandeel) moet het bindend aanbod en de hypotheekakte als hoofdelijk schuldenaar (lees: kredietnemer) ondertekenen. Financieringen in familieverband (m.u.v. echtgenoten) worden niet verstrekt.

Beide echtgenoten/ partners/ samenwonenden zijn kredietnemer als sprake is van:

- Gehuwden, waarbij de woning valt in de (beperkte) gemeenschap van goederen;
- Samenwonend met een samenlevingscontract;
- Geregistreerd partnerschap.

De lening kan aan één persoon worden verstrekt, wanneer:

- Het inkomen van deze aanvrager voldoende is;
- Het onroerend goed uitsluitend op naam van de aanvrager staat en niet in enige gemeenschap van goederen valt;
- De andere inwonende persoon (mits deze voldoet aan onze richtlijnen Klantacceptatie en Financiële verplichtingen, waaronder een positieve BKR-toetsing) een ontruimingsverklaring tekent.

Let op: De andere inwonende persoon ondertekent een ontruimingsverklaring van a.s.r. en verleent hiermee tevens toestemming voor een BKR- toets (inclusief aanvullende integriteitstoetsen). Wanneer a.s.r. de ontruimingsverklaring niet getekend retour ontvangt, kan geen BKR-toets worden uitgevoerd en wordt de aanvraag afgewezen.

4.2.3. Wel schuldenaar, geen eigenaar

Als een aanvrager wel het bindend aanbod en de hypotheekakte tekent maar geen eigenaar wordt, dient in het kader van de zorgplicht een verklaring te worden opgevraagd waaruit blijkt dat de aanvrager van dit feit op de hoogte is, dat de risico's zijn uitgelegd door de adviseur en de aanvrager deze risico's aanvaardt. Daarnaast vindt een regulier klant-onderzoek plaats en wordt een kopie van het identiteitsbewijs vastgelegd in het dossier.

Let op: De medeschuldenaar moet in de woning (gaan) wonen.

Wanneer een inwonende persoon geen schuldenaar is of wordt, wordt geen kopie identiteitsbewijs in het dossier vastgelegd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.2.4. (Echt)scheiding

Bij een (echt)scheiding kan pas een bindend aanbod worden uitgebracht nadat de (echt)scheiding is ingeschreven in het register van de Burgerlijke Stand. Uit de echtscheidingsbescheiden moet blijken dat de alimentatie vaststaat en de echtscheidingsovereenkomst moet door beiden ondertekend zijn.

Echtscheidingsstukken moeten worden opgevraagd tot en met 12 jaar na echtscheiding. Na 12 jaar zal bij NHG aanvragen in plaats van het echtscheidingsconvenant en de echtscheidingsbeschikking alleen de meest recente aangifte IB worden opgevraagd om vast te stellen of er nog sprake is van een alimentatieplicht. Indien nodig kan de klant de echtscheidingsstukken bij de rechtbank opvragen. Naast alimentatie zal hier ook de verdeling, vorderingen en pensioenverevening uit blijken. Wanneer de echtscheiding minimaal 12 jaar geleden is ingeschreven, wordt bij aanvragen zonder NHG ervan uitgegaan dat er geen partneralimentatie meer verschuldigd is. In dat geval worden geen stukken inzake de echtscheiding opgevraagd.

Bij beëindiging van samenwonen moet een notariële akte van levering ter uitvoering van de verdeling worden aangeleverd.

Scheiding van tafel en bed (wel of niet ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand) wordt gezien als een op handen zijnde echtscheiding.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Paspoort of identiteitskaart
- Verblijfsvergunning
- Echtscheidingsbeschikking
- Echtscheidingsconvenant
- Inschrijving echtscheiding burgerlijke stand⁸
- Notariële akte van levering
- Akte van verdeling
- Ontruimingsverklaring (incl. toestemming BKR-toets)
- IB-aangifte (ingeval van een echtscheiding > 12 jaar)



⁸ Met uitzondering van de DigiThuis hypotheek. De inschrijving blijkt uit het Octo Data Model (OMD).

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.3. 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.

a.s.r. hypotheek heeft de identificatie en de verificatie van de identiteit uitbesteed aan de adviseur. Deze uitbesteding is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst. Een adviseur mag alleen een hypotheekaanvraag indienen wanneer hij de identiteit van de klant conform de eisen van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) heeft vastgesteld.

4.3.1. Verificatie van de identiteit via de adviseur

De adviseur ontmoet de klant fysiek of via een beeldverbinding en verifieert de identiteit van de klant aan de hand van een origineel en geldig identiteitsbewijs. Dit kunnen zijn:

- Een geldig paspoort of;
- Een geldige Nederlandse identiteitskaart (geen rijbewijs) of;
- Een geldige identiteitskaart uit een andere lidstaat van de Europese Unie⁹.

De klant toont een origineel identiteitsbewijs aan de adviseur en deze stelt vast dat de opgegeven gegevens overeenkomen met de werkelijkheid. De adviseur voorziet de kopie van het document van een paraaf en de melding “voor gezien” en verklaart hiermee de klant te hebben geïdentificeerd conform de eisen zoals vastgelegd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). a.s.r. zal steekproefsgewijs vaststellen of de identificatie correct heeft plaatsgevonden.

⁹ Wanneer een aanvrager niet beschikt over een paspoort of ID Kaart wordt een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd (of een verblijfsvergunning voor bepaalde tijd met een aantekening dat de aanvrager de procedure in Nederland mag afwachten) als geldig legitimatiebewijs gehanteerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.3.2. Afgeleide identificatie/ verificatie

Bij afgeleide identificatie wordt vertrouwd op het identificatie/verificatie-proces tijdens klantonderzoek van een andere Wwft-instelling. De klant levert hierbij een kopie dagafschrift of een schermprint van de betaalrekening aan. Daarop moeten zijn vermeld:

- Tenaamstelling van de rekeninghouder;
- Adres en woonplaats van de rekeninghouder en IBAN.

De adviseur vergelijkt de tenaamstelling die meekomt met de inkomende storting op zijn eigen rekeningafschrift met de door de klant(en) opgegeven naam. Wanneer de tenaamstelling ook overeenkomt met het identiteitsbewijs, wordt het bewijs in het dossier van a.s.r. hypotheek opgeslagen.

4.3.3. Verificatie aan de hand van andere gegevens

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.

Wanneer de verificatie van de identiteit op deze wijze plaatsvindt, hoeft de adviseur niet aan te geven dat hij de identiteit heeft vastgesteld. De adviseur moet wel kunnen beargumenteren dat het gerechtvaardigd was om op andere documenten, gegevens of inlichtingen af te gaan.

4.3.4. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Omdat a.s.r. alle gegevens van het geldige identiteitsbewijs nu vanuit een onafhankelijk bron ontvangt, zal a.s.r. geen los identiteitsbewijs meer opvragen¹⁰.

4.4. 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)¹¹;
- Lijst van Politiek Prominente Personen (PEP).

4.5. Herkomst vermogen

Op grond van de Wwft heeft a.s.r. een eigen verantwoordelijkheid om te controleren of de in te brengen eigen middelen uit een legale bron afkomstig zijn. Daarnaast moet a.s.r. de bron van de middelen onderzoeken en achteraf kunnen aantonen wie of wat die bron is en moet worden aangetoond dat dit onderzoek adequaat is uitgevoerd.

Wanneer uit hoofde van het onderzoek naar herkomst van de middelen een kopie identiteitsbewijs wordt opgevraagd, legt de behandelaar dit niet vast in het dossier.

¹⁰ Dit is (vooralsnog) alleen mogelijk bij de DigiThuis hypotheek.

¹¹ Tot de invoering hiervan wordt periodiek het hypotheekbestand gescreend.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wel legt de behandelaar de uitkomst van het onderzoek vast in het dossier. a.s.r. zal vervolgens beoordelen of gezien het profiel, inkomen en/of leeftijd het aannemelijk is dat een klant over de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen beschikt.

Wanneer onduidelijk is wat de herkomst van het vermogen is, vraagt a.s.r. een verklaring of aanvullende stukken op.

4.6. Uitgesloten doelgroepen

De uitgesloten doelgroepen zijn sectoren/ klanten/ activiteiten waar a.s.r. op ethische gronden niet bij betrokken wil raken¹² of vanuit risicoperspectief afziet van het verstrekken van een financiering.

Activiteiten

Indien de aanvraag of aanvrager aantoonbaar betrokken is bij (met inbegrip van maar niet beperkt tot) één van onderstaande activiteiten ziet a.s.r. hypotheek op basis van ethische gronden en/of wettelijke eisen af van financiering:

- Witwassen van geld;
- Financieren van terrorisme;
- Mensenhandel/mensensmokkel;
- Handel in ivoor, wapens of exotische dieren;
- Handel in ongeslepen edelstenen;
- Productie, handel en verkoop van drugs (inclusief shisha/waterpijp lounges);
- Seksindustrie;
- Verhuur of exploitatie van speelautomaten;
- Overige activiteiten die de reputatie van a.s.r. kunnen schaden (bijvoorbeeld het plegen van fraude of een handeling die heeft geleid tot registratie op een van de door a.s.r. gehanteerde sanctielijsten).



¹² Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het CDD-beleid.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

a.s.r. ziet vanuit het oogpunt van kredietrisico af van de verstrekking van een financiering met (zelfstandig) inkomen en inkomen als Directeur Groot Aandeelhouder (DGA) uit:

- Professionele sportbeoefening
- Theater, dans en muziek (o.a. acteurs/ artiesten/ zangers/ zangeressen);
- Impresariaat/ managers van artiesten;
- Professionele verhuur van of handel in onroerend goed;
- Handel in tweedehands motorvoertuigen m.u.v. BOVAG gecertificeerde ondernemingen;
- Pop-up shops;
- Beluizen;
- Nagelstudio's.

Dit geldt zowel voor hoofd- als nevenactiviteiten.

4.7. Hoofdelijk ontslag

4.7.1. Algemeen

Bij een (echt)scheiding of beëindiging van samenwonen kan voor bestaande klanten hoofdelijk ontslag voor één van de partners worden aangevraagd.

Bij een verzoek tot hoofdelijk ontslag dient te worden getoetst of de overblijvende partner de resterende financieringslasten op basis van de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheek kan dragen. Hiervoor dient:

- Op basis van op te vragen inkomensbescheiden van de overgebleven partner te worden getoetst of de lening na hoofdelijk ontslag voldoet aan de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheek;
- Een nieuwe BKR-toets te worden uitgevoerd voor de overblijvende partner;
- Het betalingsverloop van de lening te worden getoetst. Wanneer sprake is van betalingsproblemen gedurende de 12 maanden voorafgaand aan de beoordeling, neemt de behandelaar contact op met het Beheerteam¹³ voor advies. Het Beheerteam 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 of wanneer het verzoek bijdraagt aan een structurele oplossing voor de klant. De behandelaar gaat in dat geval verder met het beoordelen van de aanvraag of het wijzigingsverzoek.

¹³ Indien sprake is van een lopende achterstand op de a.s.r. Hypotheek adviseert het Klantteam.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het Beheerteam adviseert "negatief" wanneer:

- De betalingsproblemen structureel lijken
- De klant niet meewerkt (of heeft gewerkt) aan een oplossing voor de achterstand.

In dat geval zal het verzoek worden afgewezen.

Het advies zal worden vastgelegd in het dossier. Indien de behandelaar af wil wijken van een negatief advies van het Beheerteam, moet het verzoek worden voorgelegd aan CRM.

Het inkomen kan worden aangetoond met behulp van loonstrook en werkgeversverklaring. Ook kan gebruik worden gemaakt van de inkomensverklaring op basis van SV-loon en de inkomensverklaring voor ondernemers. Gepensioneerden kunnen hun inkomen aantonen met een kopie van de pensioenuitkering of een uitdraai uit [MijnPensioenoverzicht.nl](https://mijnpensioenoverzicht.nl).

Een verzoek tot hoofdelijk ontslag wordt in behandeling genomen, wanneer de akte door beide kredietnemers bij de notaris is ondertekend.

4.7.2. Toetsing

De lening wordt getoetst op basis van de normen voor nieuwe hypotheke (inclusief de richtlijnen inzake het gebruik van de toetsrente).

Wanneer sprake is van een tijdelijke arbeidsovereenkomst zonder intentieverklaring, wordt dit inkomen niet meegenomen bij het beoordelen van het hoofdelijk ontslag.

NHG

Wanneer sprake is van een lening met een borgstelling van NHG, wordt bij een negatieve uitkomst van de toets voor nieuwe hypotheke, de lening getoetst op basis van de beheernormen. Wanneer de uitkomst van deze toets positief is, dient de klant de betaalbaarheid van de lening aan te tonen door middel van een formulier van Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het NIBUD formulier dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De klant dient het formulier digitaal in te vullen;
- Het netto-inkomen dient te worden aangetoond met een recente salarisstrook. Wanneer sprake is van een zelfstandig ondernemer zal een recente inkomensverklaring zelfstandigen worden opgevraagd.
- Bij het vaststellen van de uitgaven worden de werkelijke lasten gehanteerd, met een minimum van de door NIBUD vastgestelde minimale lasten voor een vergelijkbaar huishouden en type woning.

Het is zowel met als zonder borgstelling van NHG toegestaan dat de ex-partner (tijdelijk) in de woning blijft wonen.

De vertrekkende partner moet dan wel een ontruimingsverklaring ondertekenen.

4.7.3. Resterende lening voldoet niet aan eisen

Wanneer de overblijvende partner de lening niet zelfstandig kan dragen resteren de volgende mogelijkheden:

- Gedeeltelijke aflossing van de hypotheek tot de maximaal te verstrekken lening;
- Herstructurering waarna de lening alsnog past binnen de normen voor nieuwe hypotheekleningen;
- Substitutie van de schuldenaar;
- Afwijzing van het verzoek tot hoofdelijk ontslag.

4.7.4. Gedeeltelijke aflossing van de hypotheek

Hoofdelijk ontslag wordt verleend wanneer de lening zodanig wordt afgelost dat voor de overblijvende partner een betaalbare hypotheek resteert. De betaalbaarheid zal worden getoetst op basis van de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen, waarbij rekening wordt gehouden met de eventueel te betalen (geïndexeerde) alimentatie aan de ex-partner. Eventuele kinderalimentatie wordt buiten beschouwing gelaten.

Te ontvangen partneralimentatie wordt maximaal meegenomen voor de (resterende) periode waarvoor de alimentatie is overeengekomen.

Op de gedeeltelijke aflossing is de reguliere boeteregeling van toepassing: Er mag jaarlijks 15%¹⁴ van de oorspronkelijke hoofdsom boetevrij worden afgelost. Daarnaast mogen aflossingen uit een levensverzekering of een (aan a.s.r. verpande) beleggingsrekening altijd boetevrij plaatsvinden.

¹⁴ Voor de DigiThuis geldt een percentage van 10% van het oorspronkelijke leningdeel.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.7.5. Substitutie van de schuldenaar¹⁵

De huidige partner kan worden vervangen door een nieuwe hoofdelijke schuldenaar. Indien de nieuwe partners gezamenlijk voldoen aan de richtlijnen voor nieuwe hypotheek wordt hoofdelijk ontslag verleend zodra de nieuwe partner als hoofdelijk schuldenaar is toegevoegd.

Conform de Voorwaarden en Normen NHG dient de nieuwe schuldenaar zowel mede-eigenaar als bewoner van de woning te worden.

Voor niet-NHG leningen is het toegestaan dat de nieuwe schuldenaar alleen schuldenaar en bewoner wordt. In dat geval zal de nieuwe schuldenaar wel aantoonbaar door de adviseur dienen te zijn gewezen op het risico. Zie hiervoor hoofdstuk 4.2.3.

4.7.6. Afwijzing van het verzoek tot hoofdelijk ontslag

Wanneer een verzoek tot hoofdelijk ontslag niet kan worden verleend, zal het verzoek worden afgewezen.

4.7.7. Verzoek tot hoofdelijk ontslag binnen 12 maanden

Indien klanten binnen 12 maanden na passeren een verzoek doen tot uitkoop van de partner, hanteert a.s.r. voor de beoordeling niet de beheernormen (NHG) maar de normen voor nieuwe hypotheek.

Wanneer bij aanvang is gekozen voor een rentevaste duur van 10 jaar of meer zal daarbij worden gerekend met de resterende rentevast periode.

De behandelaar van het Beheerteam wijkt hiervan alleen af wanneer er geen indicatie is van oneigenlijk gebruik van de regeling. De beoordeling hiervan wordt vastgelegd in het dossier.

¹⁵ Substitutie is niet toegestaan bij de Levensrente hypotheek.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.8. Toevoegen schuldenaar

Wanneer een klant tijdens de looptijd verzoekt een extra schuldenaar toe te voegen gelden de volgende voorwaarden:

De nieuwe schuldenaar moet voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in [hoofdstuk 4.2](#).

De nieuwe schuldenaar wordt getoetst op inkomen zoals beschreven in [hoofdstuk 5](#) betalingsmoraliteit (BKR) en integriteit (VIS, SFH).

Als de uitkomst reden is om de integriteit van de extra schuldenaar in twijfel te trekken, dan dient het toevoegen van de extra schuldenaar te worden afgewezen. Een hit uit een VIS-toets of de SFH-toets wordt gemeld aan het team Fraudebeheersing van a.s.r. hypotheek.

Wanneer sprake is van een nieuwe schuldenaar met een financiële verplichting, dienen de lasten uit hoofde van deze verplichting te worden meegenomen bij de beoordeling van het verzoek.

Wanneer sprake is van een A-codering dient een aanvullende verklaring te worden opgevraagd inzake de A-codering. Wanneer de A-codering is hersteld, kan het inkomen van de nieuwe schuldenaar worden meegenomen bij het vaststellen van het toetsinkomen. Wanneer sprake is van een lopende A-codering, wordt het inkomen van de nieuwe schuldenaar niet meegeteld bij het toetsinkomen. Bij het toevoegen van een nieuwe schuldenaar zal de adviseur de nieuwe schuldenaar moeten wijzen op de risico's. Indien de extra schuldenaar geen eigenaar van de woning wordt, dient in het kader van de zorgplicht een verklaring te worden opgevraagd waaruit blijkt de aanvrager van dit feit op de hoogte is en de risico's zijn uitgelegd door de adviseur en de nieuwe schuldenaar deze risico's aanvaardt.

Let op: Bij NHG dient de nieuwe geldnemer zowel mede-eigenaar, hoofdelijk schuldenaar als bewoner te worden. Het toevoegen van de nieuwe geldnemer dient binnen 30 dagen aan NHG te worden gemeld door middel van het mutatieformulier garantie. Het toevoegen van een medeschuldenaar geldt voor de gehele lening en wordt niet voor leningdelen afzonderlijk ingeregeld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

4.9. Overlijden

4.9.1. Algemeen

Wanneer één of beide kredietnemers overlijden verzamelt de nabestaandendesk van Stater de documentatie inzake het overlijden van de klant. Stater controleert de documentatie en informeert het Beheerteam van a.s.r. hypotheek.

Door Stater en / of het Beheerteam zal worden vastgesteld of:

- Sprake is van een (verpande) overlijdensrisicoverzekering die in mindering kan worden gebracht op de lening;
- De lening voor de overblijvende kredietnemer (eventueel na aflossing uit de risicoverzekering) betaalbaar blijft op basis van de van toepassing zijnde beheernormen.

Voor het vaststellen van de betaalbaarheid mag daarbij worden uitgegaan van de werkelijke lasten.

Wanneer de woning wordt overgenomen door een erfgenaam – niet zijnde de overblijvende kredietnemer – zal de hypotheek van de overleden klant worden afgelost. De lening voor de erfgenaam zal als nieuwe aanvraag worden beoordeeld op basis van de dan geldende richtlijnen voor nieuwe leningen (inclusief de dan geldende rentepercentages).

4.9.2. Boetevrije aflossing of omzetten

Binnen 12 maanden na overlijden van een of beide kredietnemers kan de lening eenmalig geheel (of gedeeltelijk) vervroegd worden afgelost of boetevrij intern worden omgezet naar de dan geldende marktrente. Er worden ook geen administratiekosten in rekening gebracht.

4.9.3. Betalingsproblemen als gevolg van overlijden

Wanneer één van beide schuldenaren overlijdt, neemt het Beheerteam contact op met de achtergebleven partner om vast te stellen of de achtergeblevende partner de hypotheeklasten kan blijven voldoen. Zo niet dan wordt samen met de partner gezocht naar een passende oplossing. Hierbij kan worden gedacht aan:

Het verlagen van de lasten door het wijzigen van:

- de aflossingsvorm;
- de rente (zie 4.9.2).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer sprake is van fiscale consequenties zal de klant voor advies worden verwezen naar een adviseur.

Afhankelijk van de wensen en de specifieke situatie van de klant kan een Budgetcoach of een Jobcoach worden aangeboden om de (overige) lasten te verlagen of juist (meer) inkomen te genereren.

Indien blijkt dat geen van de schuldenaren nog in leven is, zal het Beheerteam zorgen voor ontvangst van alle benodigde documenten en informatie. Indien alles compleet is, wordt het dossier overgedragen aan het traject Verliesbeperking. Vastgesteld moet worden of er erfgenamen zijn en of de nalatenschap is aanvaard, waardoor de erfgenamen eigenaar en schuldenaar zijn geworden.



1. Inleiding	5. Inkomen	36
2. Visie	5.1. Inkomen uit loondienst	36
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	5.2. Soorten inkomensverklaringen	38
4. Klant	5.3. Inkomenscomponenten	39
5. Inkomen	5.4. Bijzonderheden bij inkomen	41
6. Financiële verplichtingen	5.5. Inkomen uit onderneming	43
7. Onderpand	5.6. Uitkeringen	44
8. Waardebepaling onderpand	5.7. Overige inkomensbronnen	46
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5. Inkomen

5.1. Inkomen uit loondienst

a.s.r. accepteert de volgende soorten dienstverbanden:

- Vaste en kortlopende dienstverbanden;
- Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring (voor onbepaalde tijd);
- Tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring;
- Uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers;
- Tijdelijk dienstverband zonder intentie in de medische sector.

5.1.1. Vaste en kortlopende dienstverbanden

Het inkomen kan worden aangetoond middels:

- Een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstrook¹⁶;
- Een Inkomensbepaling Loondienst (Handig!).

Wanneer het toetsinkomen wordt bepaald door middel van de Inkomensbepaling Loondienst, downloadt de klant het verzekeringsbericht van UWV. Dit verzekeringsbericht wordt door a.s.r. gebruikt om het toetsinkomen te bepalen via de 'rekentool' (beschikbaar op www.inkomensbepalingloondienst.nl). Er is dan geen werkgeversverklaring benodigd. Wel dient een salarisstrook te worden aangeleverd¹⁷.

Bij het bepalen van het toetsinkomen wordt de eigen pensioenbijdrage in mindering gebracht op het toetsinkomen. Het toetsinkomen is een vast gegeven en kan niet worden gewijzigd.

Let op: Het uitvoeren van een Inkomensbepaling Loondienst is mogelijk wanneer de aanvrager minimaal 3 maanden in loondienst werkt (arbeidsverleden).



¹⁶ Bij twijfel over de bestendigheid of stabiliteit van het inkomen vraagt de behandelaar aanvullend een UWV-verzekeringsbericht op.

¹⁷ Dit geldt niet voor de DigiThuis hypotheek, tenzij een pensioenbijdrage noodzakelijk is voor het bepalen van het toetsinkomen.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Een nieuw dienstverband moet blijken uit het verzekeringsbericht van het UWV. Het UWV-bericht mag geen Burger Service Nummer bevatten.

5.1.2. Tijdelijk dienstverband met intentieverklaring

Er kan pas een inkomen worden vastgesteld als de proeftijd van het dienstverband is verlopen.

Bij sommige (overheids-) instanties kan een langere proefperiode (dan maximaal 2 maanden) zijn overeengekomen. In dat geval wordt het inkomen uit het UWV Verzekeringsbericht gehanteerd.

Het inkomen kan worden aangetoond conform de Inkomensbepaling Loondienst (Handig!) of door middel van een werkgeversverklaring met overeenkomende salarisstroom.

Wanneer na het moment van afgeven van het bindend aanbod blijkt dat de afgegeven intentieverklaring niet wordt nagekomen, blijft het bindend aanbod van kracht.

Wanneer de intentieverklaring binnen één maand na het moment van uitbrengen van het bindend aanbod 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. Wanneer blijkt dat het contract niet zal worden verlengd, wordt het toetsinkomen vastgesteld op basis van het UWV verzekeringsbericht.

Wanneer a.s.r. twijfelt aan de bestendigheid van het actuele inkomen, wordt een nadere onderbouwing gevraagd.

5.1.3. Tijdelijk dienstverband¹⁸ zonder intentieverklaring, uitzendkrachten, oproepkrachten en flexwerkers

Voor een tijdelijk dienstverband zonder intentieverklaring, uitzendkrachten (met of zonder intentie), oproepkrachten en flexwerkers wordt een uitdraai van www.uwv.nl (UWV verzekeringsbericht) opgevraagd. Het toetsinkomen wordt vastgesteld conform de Inkomensbepaling Loondienst.

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 5.1.1.

¹⁸ 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
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.1.4. 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.

Bij een intentie tot een onvoorwaardelijke verlenging van de arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt het inkomen zoals vermeld op de salarisstrook/ werkgeversverklaring gehanteerd.

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.

In alle gevallen wordt gerekend met het huidige inkomen. Voor het bepalen van het toetsinkomen wordt geen rekening gehouden met toekomstperspectieven¹⁹.

5.2. Soorten inkomensverklaringen

5.2.1. 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 er minimaal 12 maanden is gewerkt bij hetzelfde uitzendbureau. De perspectiefverklaring wordt op basis van een arbeidsmarktscan en het oordeel van een perspectieftaxateur vastgesteld. De perspectiefverklaring wordt aangevraagd bij het betreffende uitzendbureau. De perspectiefverklaring 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.

¹⁹ Met uitzondering van de reguliere bepaling inzake [inkomensverhoging](#).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.2.2. 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 standaardregeling en perspectiefverklaring niet kunnen worden toegepast. Met de arbeidsmarktscan wordt de verdien capaciteit van een aanvrager vastgesteld. Het uiteindelijke toetsinkomen is de berekende verdien capaciteit (of het huidige inkomen indien dat lager is). De score in de arbeidsmarktscan dient minimaal 70 te zijn. De arbeidsmarktscan wordt gebruikt bij aanvragen met en zonder borgstelling van NHG.

Let op: De arbeidsmarktscan kan niet worden gebruikt bij uitzendkrachten.

Voor speciale doelgroepen kent NHG een maatwerkvariant op de arbeidsmarktscan. a.s.r. ondersteunt deze maatwerkvariant niet. Ook niet voor leningen met een borgstelling van NHG.

5.3. Inkomenscomponenten

5.3.1. 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.3.2. Variabele componenten

Variabele componenten²⁰ worden bij bepaling van het toetsinkomen meegenomen onder de volgende voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een structurele inkomenscomponent;
- De hoogte van de variabele bestanddelen wordt bepaald op basis van het gemiddelde van de laatste 12 maanden. Wanneer dit inkomen niet blijkt uit de aangeleverde stukken worden salarisstroken opgevraagd;
- Wanneer sprake is van een variabele component die een keer per jaar wordt uitgekeerd zal het gemiddelde van het variabele deel over de laatste drie jaar worden genomen. De variabele component moet worden aangetoond met salarisstroken en wordt gemaximeerd op het bedrag in het laatste jaar.

5.3.3. Vrij besteedbaar budget

Naast het vaste inkomen kan ook sprake zijn van een vrij besteedbaar budget of Individueel Keuze Budget (IKB). Indien sprake is van een dergelijk budget dienen de losse componenten van het budget te worden gespecificeerd op de werkgeversverklaring. Vervolgens mogen alleen de vaste componenten, waar geen andere (onherroepelijke) keuze mogelijk is dan deze te laten uitkeren als salaris in geld, meegenomen worden in het toetsinkomen.

Hierbij kan worden gedacht aan vakantiegeld, 13e maand of het aantoonbaar structureel en periodiek laten uitbetalen van bovenwettelijke vakantie uren. Een incidentele uitbetaling van vrije dagen wordt niet als inkomen in de toets meegenomen.

Wanneer de werkgever de uitsplitsing naar losse componenten op de werkgeversverklaring niet heeft gemaakt, wordt het vrij besteedbaar budget niet meegenomen in de inkomenstoets.

Alleen indien vaststaat dat het (wettelijk verplichte) vakantiegeld onderdeel uitmaakt van het vrij besteedbaar budget, mag in geval van een lening zonder NHG het vakantiegeld voor een percentage van 8% alsnog worden meegenomen in de inkomenstoets. Inkomen uit een levensloopregeling wordt niet meegeteld bij het toetsinkomen.

²⁰ Bij een variabele component kan onder meer worden gedacht aan een structurele onregelmatigheidstoelag.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.3.4. Onkostenvergoedingen

Onkostenvergoedingen²¹ 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 kostenvergoedingen.

5.4. Bijzonderheden bij inkomen

5.4.1. Loonbeslag of looncessie

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

5.4.2. Loonbetaling per kas

a.s.r. accepteert geen inkomens waarbij sprake is van loonbetaling per kas.

5.4.3. 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.

5.4.4. 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.

²¹ Dit geldt ook voor compensatieregelingen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Een door de werkgever onvoorwaardelijk toegezegde en schriftelijk aangetoonde inkomensstijging;
- Een vastgestelde cao-verhoging²²;
- 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.

5.4.5. 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 detachingscontract in een vast contract bij de desbetreffende werkgever.

5.4.6. Meerdere dienstverbanden

Indien een aanvrager meerdere dienstverbanden²³ heeft, voor een totaal van meer dan 40 uur en de aanvrager deze dienstverbanden al minimaal 24 maanden combineert, wordt het totale inkomen meegenomen in het toetsinkomen.

Bij een Inkomensbepaling Loondienst wordt gerekend met het inkomen uit het UWV verzekeringsbericht.

5.4.7. Buitenlands inkomen

Winst uit onderneming of resultaat uit overige werkzaamheden afkomstig van een buitenlandse onderneming²⁴ wordt niet meegenomen bij de inkomenstoets.

Inkomen uit loondienst bij een buitenlandse onderneming wordt alleen meegenomen wanneer sprake is van een inkomen in euro's, uit een dienstverband voor onbepaalde tijd.

²² 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.

²³ Zie voor de combinatie dienstverband en zelfstandig inkomen hoofdstuk 5.5.1.

²⁴ Onder een buitenlandse onderneming wordt verstaan een onderneming die niet staat ingeschreven bij de (Nederlandse) Kamer van Koophandel



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.4.8. 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 woonquote tabel.

Voor inkomen dat niet in Nederland belast wordt, wordt de woonquote gehanteerd voor leningen waarvan de rente niet aftrekbaar is. Indien de partner een in Nederland belastbaar inkomen geniet, wordt op het partnerinkomen de reguliere woonquote toegepast.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Werkgeversverklaring
- Salarisstroom
- Arbeidsovereenkomst
- Perspectiefverklaring
- UWV verzekeringsbericht
- Arbeidsmarktscan

5.5. Inkomen uit onderneming

5.5.1. Inkomensverklaring Zelfstandigen

Voor de inkomensstoets van zelfstandige ondernemers en directeuren/ grootaandeelhouders wordt gewerkt met een inkomensverklaring. Deze kan de klant alleen aanvragen bij een 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 a.s.r. richtlijnen of de Voorwaarden en Normen van NHG.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De criteria waarmee deze partijen het ondernemersinkomen vaststellen, zijn afgestemd op de richtlijnen van a.s.r. Het bespreken van deze voorwaarden kan (uitsluitend) rechtstreeks met de betreffende gespecialiseerde partij.

Indien een aanvrager zelfstandig inkomen heeft naast een vast dienstverband, wordt vastgesteld of deze combinatie gedurende onbepaalde tijd kan worden voortgezet. In dat geval wordt gerekend met het totale inkomen. 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.

Wanneer het langdurig voortzetten van de onderneming naast het vaste dienstverband niet aannemelijk is, zal alleen het hoogste inkomen als toetsinkomen worden meegenomen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de aanvrager een (arbeidsintensieve) onderneming combineert met een full-time dienstverband.

5.5.2. DGA (Directeur Groot Aandeelhouder)

Indien het aandelenbelang minimaal 5% is, is een inkomensverklaring van de specialistische partijen verplicht.

5.6. Uitkeringen

Uitkeringen worden als inkomen meegenomen indien de uitkering aantoonbaar blijvend is toegekend. Of de uitkering blijvend is, wordt vastgesteld op basis van het toekenningsbesluit of een schriftelijke verklaring van de uitkerende instantie.

Wanneer de uitkering niet blijvend is toegekend wordt de uitkering meegeteld voor de periode dat zekerheid bestaat over de hoogte van de uitkering²⁵. De hoogte mag niet afhankelijk zijn van andere uitkeringen of een onzekerheid zoals bijvoorbeeld een herkeuring.

5.6.1. 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.

Bij de overige WGA-uitkeringen is de duur niet vooraf vast te stellen en wordt de uitkering niet als inkomen meegenomen.

²⁵ De uitkering wordt ook als vast en bestendig beschouwd als deze wordt opgevolgd door een AOW-uitkering of pensioen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

5.6.2. 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.

5.6.3. Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering (WAO) en Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen (WAZ)

Een WAO en een WAZ-uitkering worden als blijvende uitkeringen beschouwd.

5.6.4. Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten (Wajong)

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

5.6.5. Uitgesloten uitkeringen

De volgende uitkeringen mogen niet meegenomen worden:

- Bijstandsuitkering;
- Ontvangen Persoonsgebonden budget (PGB) ten behoeve van de inkoop van zorg;
- Ontvangen PGB ten behoeve van de verlening van zorg aan de partner of binnen de familiekring.

5.6.6. Persoonsgebonden Budget (PGB)

Het ontvangen persoonsgebonden budget ten behoeve van het verlenen van zorg is een inkomensbron. Dit inkomen wordt meegenomen in het toetsinkomen wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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.

5.6.7. Tijdelijke uitkering

Een tijdelijke uitkering kan niet worden meegenomen als inkomen. Wanneer de (tijdelijke) uitkering gegarandeerd over gaat in een (vaste) AOW- en/of pensioenuitkering en de lening op basis van het pensioeninkomen betaalbaar is, wordt rekening gehouden met het pensioeninkomen, mits de lasten in de tussenliggende periode kunnen worden gedragen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Dit moet worden onderbouwd aan de hand van de vermogenspositie van de klant. De te overbruggen periode mag maximaal 12 maanden zijn.

5.7. Overige inkomensbronnen

Naast inkomen uit loondienst, zelfstandig inkomen worden ook de in deze paragraaf vermelde inkomstenbronnen meegenomen bij de bepaling van de maximale leencapaciteit:

5.7.1. Pensioeninkomen

Als de klant al met pensioen is, bestaat het toetsinkomen uit alle pensioeninkomsten die de klant ontvangt. Voor nog niet ingegane pensioenen wordt de door de overheid vastgestelde AOW gerechtigde leeftijd als ingangsdatum aangehouden. Pensioeninkomsten moeten in euro's worden uitgekeerd. Als de klant op het moment van het bindend aanbod binnen 10 jaar en 8 maanden de pensioendatum bereikt, wordt er bij het bepalen van de maximale leencapaciteit rekening gehouden met een inkomenswijziging bij pensionering. Het pensioeninkomen wordt getoetst aan de woonquote van een AOW-gerechtigde. Voor de verstrekking van de lening dient ook deze toets positief te zijn. Daarnaast moet worden vastgesteld of de lasten kunnen worden gedragen gedurende eventuele overbruggingsperiodes door het verschuiven van de AOW-gerechtigde leeftijd en de pensioendatum.

Wanneer sprake is van meerdere pensioenen kan de ingangsdatum variëren. Wanneer de ingangsdatum van de pensioenuitkeringen valt binnen een periode van 12 maanden na de ingangsdatum van de AOW-uitkering, wordt bij de beoordeling uitgegaan van de AOW-datum als datum van pensionering. 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 overbruggingsperiode²⁶. Buitenlands pensioeninkomen wordt alleen meegeteld bij het toetsinkomen, wanneer de uitkering in euro's plaatsvindt en het pensioen vast is en levenslang wordt uitgekeerd. Dit moet blijken uit het pensioenoverzicht.



²⁶ Voor de richtlijnen inzake een tijdelijk tekort, wordt verwezen naar hoofdstuk 9.4.4.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



5.7.2. Inkomen uit lijfrente

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 en nog minimaal 5 jaar wordt voortgezet;
- Het gedeelte van de lening dat na het wegvallen van de lijfrente niet binnen de norm past, dient (aantoonbaar) uiterlijk op de einddatum van de lijfrentebetalingen te zijn afgelost²⁷;
- 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 gelden dezelfde voorwaarden.

5.7.3. 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 de overeenkomst tot beëindiging van het geregistreerd partnerschap of in een notariële akte;

Kinderalimentatie mag niet worden meegenomen bij het bepalen van het inkomen.

5.7.4. Huurinkomsten

Huurinkomsten worden bij a.s.r. niet meegenomen bij het bepalen van het toetsinkomen. Rente- en aflossingsverplichtingen²⁸ die voortvloeien uit een financiering van een onderpand niet zijnde de eigen woning worden in mindering gebracht op het inkomen. Indien er huuropbrengsten zijn, worden deze verrekend met de lasten. a.s.r. kan de klant vragen om de goedkeuring van de verhuur door de huidige geldgever aan te tonen.

Let op: Bij NHG worden enkel de rente- en aflossingsverplichting meegenomen.

²⁷ Alleen het voornemen of een toezegging om extra af te lossen is niet voldoende.

²⁸ Hiervoor mogen de werkelijke lasten worden aangehouden.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Wanneer een klant voornemens is de huidige eigen woning te gaan verhuren en de verhuur nog niet is ingegaan, dient een getekende huurovereenkomst te worden verstrekt. waaruit een verhuur voor onbepaalde tijd blijkt. Indien de verhuurde woning de bestaande door a.s.r. gefinancierde woning betreft, moet worden aangetoond dat de lopende financiering wordt overgesloten naar een andere geldverstrekker.

5.7.5. Overig inkomen uit vermogen

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

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

Pensioen

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

Uitkeringen

- Uitkeringsbesluiten + maandspecificatie

Echtscheiding

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

Lijfrentes

- Uitkeringsbesluit lijfrente

Belasting

- Aangifte Inkomstenbelasting



1. Inleiding		
2. Visie		
3. Algemene kenmerken hypothekproces		
4. Klant		
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen	6.	50
7. Onderpand	6.1.	50
8. Waardebepaling onderpand	6.2.	50
9. De financiering	6.3.	51
10. (Vrijgave) Zekerheden	6.4.	56
11. Herstructureren van een hypothek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6. Financiële verplichtingen

6.1. Inleiding

a.s.r. wint informatie in over de financiële positie van iedere klant en een (eventuele) partner en beoordeelt of het aangaan van een (hypothecaire) lening verantwoord is. Zo toetst a.s.r. de klant onder andere bij het Bureau voor Krediet Registratie (BKR).

Daarnaast is a.s.r. als aangesloten gelgever verplicht een achterstand op een overeenkomst te melden bij het BKR.

Voordat a.s.r. overgaat tot registratie van een achterstand ontvangt de klant hiervoor een aankondiging, zodat de klant nog de gelegenheid heeft de registratie te voorkomen.

De lasten uit alle financiële verplichtingen worden in mindering gebracht op de maximaal toegestane financieringslast. Deze lasten blijken uit de BKR-toetsing, de aangeleverde stukken en/of de opgave van de aanvrager(s).

6.2. Leningen geregistreerd bij BKR

De volgende verplichtingen dienen als volgt in de beoordeling te worden 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.
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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Soort krediet	Mee te nemen lasten
Zakelijk Krediet (ZK)	Positieve registratie. Rentelast is reeds in mindering gebracht op resultaat. De aflossing moet kunnen worden betaald uit de cashflow. ²⁹
Zakelijk overige financiële verplichtingen (ZO)	Negatieve toetsing. Er is sprake van een achterstand. Aanvraag dient te worden afgewezen.
Hypothecair krediet overige onroerende zaken (HO)	Positieve registratie, toetsing 2% per maand van het bedrag dat in het BKR geregistreerd staat. Wanneer de resterende rentevaste duur van de lening 10 jaar of langer is, wordt voor leningen zonder NHG gerekend met de werkelijke last. Bij NHG wordt getoetst op basis van 2% per maand van de inschrijving en mag geen rekening worden gehouden met eventuele huuropbrengsten.
Hypothecair Krediet (HY)	Negatieve registratie. Financiering is niet toegestaan.

6.3. Restschuld met herfinanciering

Wanneer sprake is van herfinancieren van de restschuld kent het BKR 3 situaties:

- Directe herfinanciering in een nieuwe hypotheek. Een registratie voor deze financiering is niet van toepassing;
- Directe herfinanciering onder een nieuw contract. Afhankelijk van het soort contract wordt deze financiering conform de geldende BKR-regels geregistreerd. Zie hiervoor de kredietsoortcode Aflopende Kredietovereenkomst (AK);
- Geen directe herfinanciering. Als de herfinanciering al wel in gang is gezet, maar nog niet volledig is afgerond binnen een termijn van 4 weken, wordt de restschuld geregistreerd onder de RH code. Deze RH code wordt bij afronding van de herfinanciering bij het BKR afgemeld middels het plaatsen van een Praktisch Laatste Aflossing (PLA) gelijk aan de ingangsdatum van de AK.

Aangezien a.s.r. geen "Aflopende Kredieten" verstrekt zal de 2e situatie alleen van toepassing zijn wanneer deze restschulden elders gefinancierd worden.

Bij de laatste situatie zal Verliesbeperking zorgdragen voor de plaatsing van een PLA zodra de restschuld is ingelost.

²⁹ Dit moet blijken uit de Inkomensverklaring zelfstandigen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.3.1. Registratie overige gegevens met of zonder aanspraak op NHG

Naast persoonsgegevens worden de volgende gegevens geregistreerd:

- Soortcode;
- Nettobedrag;
- Overeenkomstnummer;
- Deelnemer nummer;
- Eerste aflossingsdatum;
- Theoretisch laatste aflossingsdatum.

6.3.2. Restschuld met aanspraak op NHG (RN)

Een Restschuld NHG Hypotheek (RN) is een restschuld die is ontstaan na verkoop van de eigen woning, die niet wordt geherfinancierd en waarbij wel aanspraak wordt gemaakt op NHG.

In de BKR is dit zichtbaar gemaakt door het plaatsen van een RN-codering.

De melding van een RN wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.

Mits wordt voldaan aan de reguliere richtlijnen en acceptatienormen en de klant door NHG voor de restschuld finaal is gekweten (codering RN3), kan aan de klant zowel onder NHG als niet onder NHG een financiering worden verstrekt tot maximaal 100% van de marktwaarde van de woning, mits middels een schrijven van NHG wordt aangetoond dat geen sprake was van een achterstand.

De RN wordt als eerste gemeld waarna er aanspraak wordt gemaakt op NHG.

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning. Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RN.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning. Wanneer de RN overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van de AK.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Hierbij geldt:

- Een aanvraag waarbij sprake is van een RN2-codering mag niet worden geaccepteerd. Er is dan wel sprake geweest van een betalingsachterstand;
- Een aanvraag waarbij sprake is van een RH-codering (restschuld zonder NHG) wordt uitsluitend geaccepteerd wanneer is aangetoond dat er geen sprake is geweest van betalingsachterstanden en dat de lasten voortvloeiend uit de restschuld met positief resultaat in de toetsing betrokken worden.

Let op: Bij de oude HY2-codering moet de Praktisch Laatste Aflosdatum zijn ingevuld en gelijk zijn aan de eerste aflosdatum. Wanneer deze data niet zijn ingevuld, accepteert a.s.r. de aanvraag niet.

6.3.3. Hypotheek zonder aanspraak op NHG (RH)

Een Restschuld Hypotheken zonder NHG (RH) is een restschuld ontstaan na verkoop van de eigen woning die niet wordt geherfinancierd en waarbij geen aanspraak wordt gemaakt op NHG. De melding van een RH wordt op verzoek van Verliesbeperking door Stater uitgevoerd.

De eerste aflossingsdatum is het moment van passeren van de notariële akte van verkoop van de eigen woning. Als daarbij sprake was van een HY-registratie is de PLA gelijk aan de eerste aflossingsdatum van de RH.

Het nettobedrag is de restantschuld (zonder toekomstige rente) die de klant heeft op het moment van het notarieel passeren van de akte van verkoop van de woning.

Wanneer de RH overeenkomst afloopt wordt een PLA gemeld. Wordt de restschuld alsnog geherfinancierd dan wordt er een PLA gemeld die gelijk is aan de ingangsdatum van het aflopend krediet (AK).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.3.4 Leen/schenkconstructies

a.s.r. accepteert geen constructies waarin ouders/derden hoofdelijk medeschuldenaar worden of een bedrag aan de aanvragers lenen en vervolgens de lasten terugschenken. In dergelijke gevallen worden de lasten gewoon in de beoordeling meegenomen.

Indien sprake is van een hypothecaire geldlening verstrekt door een derde, moet worden getoetst op basis van een annuïtaire maandlast gedurende de (resterende) looptijd van deze hypotheek. Wanneer sprake is van een hypothecaire inschrijving moet deze zijn ingeschreven achter de inschrijving van a.s.r.

Voor een consumptieve geldlening (niet zijnde een hypothecaire geldlening) wordt rekening gehouden met een last van 2% per maand over de oorspronkelijke hoofdsom van de lening.

Bij schenkingen van ouders boven de verhoogde schenkingsvrijstelling van € 28.947 (2023) wordt in verband met de verschuldigde schenkbelasting maximaal 90% van het geschonken bedrag meegenomen. Wanneer uit de schenkingsovereenkomst blijkt dat de schenkbelasting door de schenker wordt voldaan, wordt de volledige schenking gehanteerd. Schenkingen van derden (niet zijnde de ouders) worden bij de beoordeling buiten beschouwing gelaten.

6.3.5 Niet acceptabele BKR-coderingen

De volgende BKR-coderingen worden niet geaccepteerd³⁰:

- RN2-codering;
- Een (lopende en/of afgeloste) lening met een A-codering;
- Een hypotheekachterstand (HY);
- Schuldhulp (SH);
- Een saneringskrediet (SK);
- Een rekening overstand (RO);
- Coderingen 1 t/m 5 en code A en H.

6.3.6 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;
- 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)

³⁰ Hierin wijkt a.s.r. af van de Voorwaarden en Normen NHG.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.3.7. Aandachtspunten

De volgende zaken verdienen extra aandacht:

- Klanten die de afgelopen 12 maanden een achterstand op een lopende hypotheek bij a.s.r hebben gehad worden niet gefinancierd, tenzij sprake is van een neutraal advies van het Beheerteam³¹;
- Wanneer een klant een A-codering heeft op een (hypothecaire) geldlening bij een andere geldgever wordt de aanvraag afgewezen;
- Ook wanneer sprake is van twijfelachtig BKR-gedrag wordt de aanvraag afgewezen. Van twijfelachtig BKR-gedrag is sprake wanneer bijvoorbeeld geldleningen meerdere malen zijn overgesloten en/of verhoogd (stapelgedrag), of een groot aantal leningen is afgesloten. De acceptant mag hier alleen van afwijken, wanneer de klant een plausibele verklaring voor het gedrag geeft op basis waarvan de acceptant concludeert dat het gedrag niet leidt tot een verhoogd risico.

6.3.8. BKR-buitenland

Een buitenlandse toetsing is van toepassing indien de aanvrager:

- Grensarbeider is;
- Woonachtig is in België, Duitsland, Oostenrijk, Italië³²;
- De nationaliteit bezit van België, Duitsland, Oostenrijk, Italië.

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

³¹ Indien sprake is van een lopende achterstand op de a.s.r. Hypotheek adviseert het Klantteam.

³² Alleen deze landen kennen een systeem voor kredietregistratie.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

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

6.4. Overige verplichtingen

6.4.1. 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, startersleningen, 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.

6.4.2. Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden getoetst conform de richtlijnen van NHG.

6.4.3. Studieschulden

Bij het vaststellen van de overige verplichtingen dient ook rekening te worden gehouden met verplichtingen uit studieschulden.

Hiervoor worden de wegingsfactoren gehanteerd zoals beschreven in de Voorwaarden en Normen van NHG.

Tijdens de opbouwfase dient een reële inschatting te worden gemaakt van de verwachte rente- en aflossingsverplichtingen na afronding van de studie.

Hiervoor wordt de uiteindelijke hoofdsom van de studielening gesteld op 48 x de maandelijkse onttrekking, tenzij de klant aantoont dat sprake is van een kortere studieduur en/of een lagere studieschuld.

De aflossingsduur van de studielening wordt standaard gesteld op 15 jaar.

Alleen wanneer DUO schriftelijk heeft bevestigd dat de aflossing in 35 jaar plaatsvindt, kan worden gerekend met de daarbij behorende wegingsfactoren.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

6.4.4. Erfpachtcanon

De periodieke lasten van de erfpacht (erfpachtcanon) worden als rentelast opgenomen in de maximale hypotheekberekening. Hierbij wordt rekening gehouden met de resterende looptijd van de erfpacht(canon). Bij een oplopende erfpachtcanon wordt het gemiddelde van het totaalbedrag dat betaald dient te worden over de periode dat de canon oploopt, gehanteerd. Bij het bepalen van het gemiddeld bedrag wordt uitgegaan van het moment van aankoop. Indien de canon binnen 12 maanden na uitbrengen van het renteaanbod wijzigt of wordt herzien, zal door de klant de nieuwe maandlast moeten worden aangetoond.

6.4.5. Partneralimentatie

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

6.4.6. Zakelijke verplichtingen

Indien bij zelfstandigen sprake is van zakelijke financiële verplichtingen dan worden deze verplichtingen buiten beschouwing worden gelaten, als uit de inkomensverklaring zelfstandigen blijkt dat de renteverplichting reeds is meegenomen in de kosten en de aflossingsverplichting van deze lening uit de cashflow van de onderneming kan worden voldaan. Wanneer dit niet het geval is zal de verplichting worden meegenomen bij het vaststellen van het inkomen op basis van de werkelijke last.

Let op: Wanneer na de periode waarover de inkomensverklaring is afgegeven een nieuwe zakelijke lening is aangegaan (of een bestaande zakelijke lening is verhoogd) dient de (hogere) last in mindering te worden gebracht op het ondernemersinkomen op basis van de werkelijke last met een minimum van 2% per maand van de oorspronkelijke hoofdsom (of de verhoging).



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

(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	7. Onderpand	60
2. Visie	7.1. Onderpanden algemeen	60
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	7.2. Courantheid	60
4. Klant	7.3. Richtlijnen Nieuwbouw	61
5. Inkomen	7.4. Bijzondere onderpanden of constructies	62
6. Financiële verplichtingen	7.5. Uitgesloten onderpanden	64
7. Onderpand	7.6. Uitgesloten constructies	66
8. Waardebepaling onderpand	7.7. Wijziging juridische status	66
9. De financiering	7.8. Verhuur	69
10. (Vrijgave) Zekerheden	7.9. Schade	71
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7. Onderpand

7.1. Onderpanden algemeen

Een (door a.s.r. te financieren) onderpand dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bestemd en geschikt voor permanente bewoning door de aanvragers van de financiering (en eventueel hun inwonende kinderen)³³;
- Gelegen in Nederland;
- Vrij van huur;
- Uiterlijk op de passeerdatum van de hypotheek economisch en juridisch eigendom van de geldnemer.

7.2. Courantheid

a.s.r. verstrekt alleen leningen ten behoeve van courante onderpanden. De courantheid van een onderpand blijkt uit:

- Het 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;
- Een Desktoptaxatie³⁴
- Een onderpand is courant als het confidence level minimaal 5 is. Bij een lagere confidence level is alsnog een taxatierapport nodig.

Aanvullend dient er rekening te worden gehouden met:

- Onderpanden met een marktwaarde < €100.000,- 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;
- Bij houten skeletbouw dient extra aandacht te worden besteed aan de courantheid en de staat van onderhoud van de te financieren woning. Alleen wanneer - door een erkend taxateur - is vastgesteld dat sprake is van een courante woning en dat na een eventuele meegefinancierde verbouwing sprake is van een voldoende tot goede staat van onderhoud kan de financiering worden verstrekt.

³³ Er moet sprake zijn van een bestemming wonen of woongebied

³⁴ Alleen voor de Levensrente hypotheek kan gebruik worden gemaakt van de Calcasawaarde.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothecproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothec
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.3. Richtlijnen Nieuwbouw

a.s.r. financiert uitsluitend nieuwbouwwoningen op basis van projectbouw.

De verstrekking is gemaximeerd op koop-/aanneemsom + meerwerk.

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 in deze gevallen dient het volledige bedrag van de kosten voor de aankoop van de woning, inclusief meerwerk, in depot te worden gehouden bij a.s.r. Eventuele eigen middelen moeten als eerste worden aangewend.

7.3.1. Renteverlies

Het renteverlies is afhankelijk van de rentestand en de duur van de bouw en mag worden meegefinancierd tot maximaal 100% van de marktwaarde. Het renteverlies is niet fiscaal aftrekbaar en wordt getoetst in Box 3. Het renteverlies telt niet mee bij het vaststellen van de stichtingskosten.

7.3.2. Zekerheidstellingen bij nieuwbouw

Voor projectbouw 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.

Wanneer sprake is van een aankoop van een nieuwbouwwoning die al is afgebouwd, is het alleen mogelijk om deze als nieuwbouw te behandelen als het waarborgcertificaat is opgenomen in de koop- / (aanneem)overeenkomst. Dit geldt ook voor vernieuwbouw constructies waarbij een bestaand object wordt omgebouwd tot een woning.

Wanneer sprake is van een koopovereenkomst (zonder aannemingsovereenkomst) wordt het onderpand beschouwd als een bestaande woning.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.3.3. Maandtermijnen bouwdepot

De klant kan kiezen uit 2 opties:

- De klant betaalt de volledige maandtermijn of;
- De klant betaalt het volledige aflossingsdeel en de gesaldeerde rente.

Let op: Het is niet mogelijk om dubbele lasten en/of renteverlies vanuit het bouwdepot te onttrekken, in dat geval dient dit uit eigen middelen te worden voldaan of consumptief te worden bij geleend.

7.3.4. Oversluiten nieuwbouwleningen

Het is niet mogelijk een financiering voor een nieuwbouwwoning tijdens de bouw over te sluiten naar a.s.r.

7.4. Bijzondere onderpanden of constructies

7.4.1. Erfpacht

De erfpacht dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De erfpacht moet uitgegeven zijn door een publiekrechtelijk lichaam (gemeente, provincie, waterschappen), een woningbouwcorporatie of door a.s.r. vastgoed;
- Uit de erfpachtovereenkomst dient de (resterende) duur van het recht van erfpacht te blijken;
- Indien de erfpachtovereenkomst is gesloten voor 1 januari 1992, mag de (resterende) duur van het recht van erfpacht niet korter zijn dan de helft van de looptijd van de lening, tenzij in de overeenkomst is opgenomen dat het recht van erfpacht na de (resterende) duur onvoorwaardelijk wordt verlengd.

Voor de verdere voorwaarden met betrekking tot erfpacht wordt verwezen naar de voorwaarden van NHG.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.4.2. Koopconstructies

a.s.r. financiert koopconstructies alleen onder borgstelling van het Waarborgfonds Eigen Woning (NHG). Voor een opgave van de toegestane koopconstructies wordt verwezen naar de Voorwaarden en Normen van NHG.

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

7.4.3. ABC- en ABA-constructie

Bij een ABC-constructie, een AB/BC constructie of een vergelijkbare constructie beoordeelt de acceptant of mogelijk sprake is van witwassen. Denk hier bijvoorbeeld aan een niet marktconforme prijsontwikkeling zonder plausibele verklaring van de aanvrager of de adviseur. Bij twijfel zal het verzoek worden voorgelegd aan het team Fraudebeheersing.

De ABC-constructie wordt hieronder toegelicht:

Partij A verkoopt een object aan partij B en vervolgens wordt het object binnen 12 maanden doorverkocht aan partij C. Het object wordt echter maar eenmaal geleverd, het eigendom gaat rechtstreeks van A naar C.

Let op: a.s.r. werkt ook niet mee aan een zogenaamde ABA-constructie. Hiervan is sprake wanneer een pand (op papier) verandert van eigenaar en binnen 12 maanden weer terug wordt geleverd, met als enig doel de contante waarde bij oversluiten te vermijden.

7.4.4. Extern bijgebouw

De totale oppervlakte van het externe bijgebouw mag niet groter zijn dan de omvang van het woongedeelte (inclusief eventueel inpandige ruimte).

7.4.5. In- of aanpandige ruimte

Een in- of aanpandige ruimte (niet zijnde woonverblijf) mag maximaal een gelijke grootte hebben als het woongedeelte. Indien de ruimte groter is mag de totale financiering maximaal 85% van de marktwaaarde bedragen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.4.6. 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;
- Er moet sprake zijn van een courantheid tussen 0 tot 6 maanden.

Uitgangspunt is de courantheid zoals bepaald in het taxatierapport. Wanneer de werkelijke verkooptermijn hier in negatieve zin van afwijkt dient een nadere verklaring te worden opgevraagd bij de taxateur. Het oordeel van de taxateur is daarbij leidend. De verklaring van de taxateur zal worden toegevoegd aan het dossier.

- Totale omvang van het perceel is maximaal 1 hectare;
- Er mag geen sprake zijn van een (gedeeltelijke) agrarische bestemming, tenzij 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.

7.4.7. Sociale koopwoningen

Sociale koopwoningen kunnen uitsluitend met NHG-borgstelling gefinancierd worden. Bij de toetsing wordt geen rekening gehouden met de rijks-/gemeentebijdrage, met uitzondering van starterswoningen.

7.5. Uitgesloten onderpanden

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

Aard:

- Stacaravans;
- Woonwagens;
- Woonboten of watervilla's;
- (Plezier) vaartuigen;
- Houten chalets;
- Serviceflats;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Uitsluitend grond, zonder concreet bouwplan;
- Onderpanden met een groot achterstallig onderhoud;
- Zelf-, kavel- en individuele bouw;
- Onderpanden met een groot achterstallig onderhoud (kluspanden) of die worden gesloopt (slooppanden);
- Onderpanden met grote inpandige ruimtes of externe bijgebouwen, waarvan de oppervlakte groter is dan het woonoppervlak;
- Onderpanden met een perceel van meer dan 1 hectare.

Ligging:

- Woningen op of direct naast bedrijven- of industrieterrein;
- Woningen op een recreatiepark.

Bestemming:

- Bedrijfspanen, waaronder winkelpanden, kantoren en praktijkruimten
- Combinatie-panden, (woon-/winkelpanden en woon-/praktijkpanden) waarbij het woongedeelte in oppervlakte kleiner is dan 80% van de totale oppervlakte
- Beleggingspanden, waaronder ontwikkelings- of handelspanden
- Panden met een (gedeeltelijke) andere bestemming dan wonen, waaronder een agrarische bestemming

Gebruik:

- Verhuurd onroerend goed (incl. kamerverhuur);
- (Voormalige) recreatiewoningen (zowel eigen gebruik als in verhuurde staat);
- Panden geschikt voor of gebruikt door woongroepen;
- Onderpanden geschikt voor en/of bewoond door meerdere huishoudens;
- Kraak- en antikraakpanden.

Overige aspecten:

- Appartementen zonder actieve Vereniging van Eigenaren (VvE)³⁵;
- Afwijkende onderpanden, waarbij de incourantheid bijvoorbeeld blijkt uit tijd dat de woning te koop heeft gestaan.

³⁵ Een VvE dient minimaal te zijn ingeschreven in de Kamer van Koophandel.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.6. Uitgesloten constructies

Financiering is ook niet mogelijk wanneer sprake is van:

- Lidmaatschapsrecht (Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging);
- Recht van Opstal;
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

7.7. Wijziging juridische status

7.7.1. Monumentenpanden

De aankondiging dat het hypothecair ingeschreven onderpand onder monumentenzorg komt te vallen, wordt schriftelijk aan de hypotheekhouder medegedeeld. Meestal komt deze aankondiging van de gemeente.

Het Beheerteam stelt op basis van de feitelijke omstandigheden vast of het onder monumentenzorg plaatsen van de woning gevolgen heeft voor de courantheid van de woning. Bij twijfel wordt een verklaring gevraagd van een taxateur.

7.7.2. Recht van erfpacht wordt eigendom

Het is mogelijk dat het recht van erfpacht komt te vervallen en de grond in eigendom wordt verkregen.

Wanneer hiervoor een koopsom wordt betaald, zal de eventuele financiering worden beoordeeld conform de dan geldende richtlijnen.

Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het recht van erfpacht komt te vervallen;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal derhalve een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris voor minimaal de pro resto hoofdsom vermeerderd met een eventuele financiering van de koopsom van de grond waarbij de gewijzigde onderpand-omschrijving in de akte wordt opgenomen;
- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt roeyement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het erfpacht.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.7.3. Heruitgifte erfpachtrecht, niet in combinatie met appartementsrecht

Wanneer sprake is van erfpacht, heeft de hypotheekhouder een hypotheekrecht gevestigd op dit erfpachtrecht.

Bij heruitgifte van het recht van erfpacht wordt de hypotheekhouder op de hoogte gesteld.

Hierbij verdienen de volgende zaken extra aandacht:

- Het oude recht van erfpacht komt te vervallen;
- Het hierop gevestigde recht van hypotheek vervalt daardoor ook;
- Er zal een nieuwe hypotheekakte moeten passeren bij de notaris waarbij de gewijzigde onderpandomschrijving in de akte wordt opgenomen;
- Nadat de geregistreerde akte voor de nieuwe inschrijving is ontvangen, wordt royement verleend voor de oorspronkelijke hypotheek op het oude erfpachtrecht.

7.7.4. Heruitgifte erfpacht, in combinatie met appartementsrecht

Indien er sprake is van erfpacht in combinatie met appartementsrecht, is het niet noodzakelijk dat het hypotheekrecht opnieuw gevestigd en ingeschreven wordt.

Voorwaarde hiervoor is wel dat alle betrokken appartementseigenaren bereid zijn tot beëindiging van het oude erfpachtrecht onder gelijktijdige heruitgifte van het nieuwe erfpachtrecht. Dit wordt door de notaris getoetst.

Indien er geen sprake is van een aansluitende c.q. gelijktijdige vestiging van een nieuw erfpachtrecht zoals hiervoor omschreven, dienen de bestaande hypotheekrechten wel opnieuw te worden ingeschreven. Een afschrift hypotheekakte dienen wij na passeren te ontvangen.

7.7.5. Langlopende erfpachtcontracten

Wanneer sprake is van erfpacht, moet de lening worden afgelost voor de einddatum van het erfpachtcontract.

Dit geldt ook bij een eventuele verlenging van de looptijd van een lening.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.7.6. Wijziging splitsing/samenvoeging 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.

Indien er geen waardevermindering is van het onderpand en er geen onduidelijkheden zijn, gaat de behandelaar akkoord met het verzoek. De waarde moet worden aangetoond middels een recent taxatierapport op basis van de nieuwe situatie.

7.7.7. Toestemming 2e of 3e hypotheek elders

Wanneer een notaris een overbruggingshypotheek wil vestigen op een onderpand uit onze portefeuille wordt een akkoord aan a.s.r. gevraagd:

- Eerste hypotheek betreft gemeentegarantie
De regeling is niet voor alle gemeentes hetzelfde. De informatie staat in het oorspronkelijke Gemeentegarantie besluit. Indien de gemeente zelf de toetsing uitvoert, geeft de gemeente aan wat de procedure gaat worden.
- Er is sprake van een betalingsachterstand
Bij betalingsachterstanden of slecht betalingsverloop moet eerst toestemming worden gevraagd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket). Het advies van het Beheerteam is leidend.
- Er is sprake van een lopende overbruggingskrediet
Indien sprake is van een nog lopende overbruggingskrediet wordt geen toestemming voor kredietverhoging verleend. In dat geval wordt het totale kredietrisico opnieuw beoordeeld, tenzij de gevraagde lening wordt gebruikt voor het aflossen van het overbruggingskrediet. Wel dient gekeken te worden of er nog andere leningen lopen en/of wellicht een positief/negatieve hypotheekverklaring ten behoeve van a.s.r. is afgegeven.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



7.8. Verhuur

7.8.1. Permanente of langdurige verhuur

Permanente of langdurige (gedeeltelijke) verhuur van de woning is niet toegestaan. Wanneer verhuur van de woning wordt vastgesteld zonder dat a.s.r. hiervoor toestemming heeft verleend, wordt de lening aangemeld bij het team Fraudebeheersing en wordt de risicoclassificatie van de klant (in Estate) aangepast naar hoog.

Ook wanneer het vermoeden bestaat dat een klant de woning (deels) verhuurt, dient dit bij het Beheerteam te worden gemeld. Het Beheerteam neemt dan contact op met de klant om:

- De klant in kennis te stellen dat verhuur van de woning niet is toegestaan;
- Vast te stellen of sprake is van verhuur op basis van de leegstandswet of de diplomatenclausule.

Wanneer de klant niet voldoet aan verhuur op basis van de leegstandswet of de diplomatenclausule dan wordt de klant schriftelijk gewezen op het feit dat verhuur niet is toegestaan en wordt de klant 3 maanden de tijd geboden om de situatie ongedaan te maken. Wanneer de woning na 3 maanden nog steeds wordt verhuurd, dan wordt de lening overgedragen aan Verliesbeperking en kan de lening worden opgeëist.

7.8.2. Tijdelijke verhuur

Toestemming voor tijdelijke verhuur wordt alleen door het Beheerteam³⁶ verleend, als daarmee betalingsproblemen opgelost of voorkomen worden. De behandelaar zet verhuur van de woning in als blijkt dat:

- Sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. Het schriftelijke verzoek hiertoe dient te worden ingediend door de klant (bij voorkeur via een bemiddelingsbureau) en wordt beoordeeld door het Beheerteam;
- De klant door zijn werkgever tijdelijk elders tewerk wordt gesteld en daardoor niet in staat is de woning zelf te bewonen. De huurovereenkomst mag niet langer worden aangegaan dan de tewerkstelling elders met een maximum van 2 jaar;
- De klant de dubbele woonlasten niet kan dragen, die voortvloeien uit de aankoop van een opvolgende woning (waarbij de eerdere woning nog niet is verkocht). Mits de gemeente conform de leegstandswet hiertoe een vergunning heeft verleend aan de klant;
- De klant dankzij de tijdelijke verhuur in staat is de woonlasten te betalen en daarmee in de woning kan blijven wonen.

³⁶ Als er sprake is van een actuele achterstand besluit het Klantteam

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Ook kan tijdelijk gedeeltelijke verhuur worden ingezet in combinatie met verkoop van de woning als onderdeel van Verliesbeperking.

Wanneer verhuur zonder toestemming wordt geconstateerd dient de risico classificatie conform het CDD-beleid te worden aangepast naar "hoog". Daarnaast dient het dossier te worden gedeeld met de het team Fraudebeheersing.

7.8.3. Voorwaarden voor tijdelijke verhuur

Voorwaarden voor de tijdelijke verhuur zijn:

- Er dient een huurovereenkomst voor bepaalde tijd te worden opgesteld. De duur van de overeenkomst mag (samen met eventuele eerdere kortlopende huurcontracten) niet meer zijn dan 2 jaar. Dit dient in het contract opgenomen te zijn;
- Het contract dient automatisch te eindigen na de afgesproken termijn. De verhuurder moet dit schriftelijk minimaal 1 en maximaal 3 maanden van tevoren bevestigen aan de huurder;
- De risicoclassificatie van de klant wordt conform het CDD Beleid van a.s.r. hypotheek aangepast naar classificatie hoog;
- Verlenging van het huurcontract is niet mogelijk. Bij verlenging wijzigt het huurcontract in een contract voor onbepaalde tijd, wat ook geldt als de eerste termijn korter was dan 2 jaar;
- Tijdelijke verhuur van de woning wordt door Kwaliteitsmanagement gemonitord. Het team stelt onder meer vast of de verhuur na de afgesproken periode weer is beëindigd.

7.8.4. Begeleiding tijdelijke verhuur

Een verzoek tot tijdelijke verhuur van de woning moet worden begeleid door een gespecialiseerde organisatie. De gespecialiseerde organisatie informeert de klant over de tijdelijke verhuur van het onderpand en de consequenties voor de klant, helpt de klant met de aanvraag van de vergunning bij de gemeente, zorgt voor de juiste juridische afhandeling en bewaakt voor de klant de huurtermijnen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

7.8.5. Verzoek tot tijdelijke verhuur

Om het verzoek tot tijdelijke verhuur te beoordelen, moeten de volgende stukken worden overlegd:

- Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd;
- Duur is maximaal 2 jaar en verlenging van de afgesproken termijn is niet mogelijk. Deze punten dienen in de overeenkomst opgenomen te zijn;
Uit het (ver)huurcontract moet blijken dat de huur automatisch eindigt bij afloop van de afgesproken termijn. De verhuurder bevestigt dit minimaal 1 maand en maximaal 3 maanden van te voren aan de huurder en overlegt een kopie van deze bevestiging aan a.s.r.;
- Een schriftelijk verzoek van de klant.

Indien sprake is van een borgstelling onder NHG moet naast de richtlijnen van a.s.r. ook worden voldaan aan de Voorwaarden en Normen van NHG. Raadpleeg hiervoor de Voorwaarden en Normen NHG.

7.9. 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 onder NHG-borgstelling is verstrekt dienen de schadepenningen in depot te worden opgenomen. Herstelkosten van het onderpand worden uit het depot betaald aan de hand van de onderliggende facturen.

Voor schade aan een onderpand waarvan de lening niet onder NHG-borgstelling is verstrekt en die voor goedkeuring van uitbetaling van de schadepenningen wordt voorgelegd, worden vanaf een bedrag van € 25.000,- de schadepenningen in depot genomen.



1. Inleiding	8. Waardebepaling onderpand	73
2. Visie	8.1. Taxatierapport	73
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	8.2. Waardebepaling bij nieuwbouw	74
4. Klant	8.3. Taxateur	74
5. Inkomen	8.4. Hybride- of Desktoptaxatie	76
6. Financiële verplichtingen	8.5. Bouwkundig rapport	76
7. Onderpand	8.6. Taxatie in opdracht van a.s.r.	77
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

8. Waardebepaling onderpand

8.1. Taxatierapport

De marktwaarde van het onderpand wordt vastgesteld door middel van een taxatie (tenzij er een taxatievrijstelling van toepassing is). 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;
- Voor de taxatie moet gebruik gemaakt worden van het geldende model van het taxatierapport financiering woonruimte, zoals vastgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financiers, Vastgoed PRO, Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), en Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO);
- Het taxatierapport mag op het moment van het uitbrengen van het bindend aanbod niet ouder zijn dan 6 maanden;
- De algehele onderhoudstoestand van het onderpand dient door de taxateur minimaal als 'redelijk' te zijn gekwalificeerd;
- Wanneer de taxateur de algehele onderhoudstoestand als slecht beoordeelt, dient een bouwkundig rapport te worden aangeleverd;

Let op: een bouwkundig rapport mag niet worden opgesteld door een aan de taxateur gelieerde partij

- Wanneer de taxateur een bouwkundig onderzoek aanbeveelt, wordt een bouwkundig rapport opgevraagd;
- Wanneer de taxateur zowel in het algemeen als op onderdelen aangeeft dat sprake is van noodzakelijk onderhoud binnen één jaar, dient de acceptant vast te stellen of dit onderhoud door de klant kan worden uitgevoerd uit aangetoonde vrij beschikbare middelen of dat het noodzakelijk onderhoud wordt meegefinancierd;
- Wanneer uit het taxatierapport of het bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van noodzakelijk onderhoud, dient de acceptant vast te stellen of dit onderhoud door de klant kan worden uitgevoerd uit aangetoonde vrij beschikbare middelen of dat het noodzakelijk onderhoud wordt meegefinancierd. Indien het noodzakelijk onderhoud wordt meegefinancierd, dient dit bedrag in depot te worden gehouden;
- Voor het noodzakelijke onderhoud dient bij een NHG-lening een bouwdepot te worden aangehouden, wanneer de noodzakelijke kosten meer dan 10% van de marktwaarde bedragen met een minimum van € 2.500,-;
- Wanneer geen sprake is van NHG dient een bouwdepot te worden aangehouden wanneer de kosten > € 2.500,- bedragen;
- Wanneer onderhoud wordt verwacht binnen 1-5 jaar wordt vastgesteld dat de klant dit onderhoud kan betalen (uit eigen middelen of uit de positieve lastenruimte na financiering);



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- In het taxatierapport t.b.v. een verbouwing moeten de te verrichten werkzaamheden zijn opgenomen, alsmede de verbouwingskosten en de marktwaarde vóór en na verbouwing;
- Indien sprake is van een appartement wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van een actieve VvE, conform wet- en regelgeving;
- Indien er geen sprake is van verbouw en het verschil tussen de koopsom en de marktwaarde 8% of meer is, wordt de taxateur om een nadere toelichting gevraagd. Afhankelijk van de uitleg kan besloten worden om de marktwaarde en de maximale verstrekking naar beneden bij te stellen.

8.2. Waardebepaling bij nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt de marktwaarde als volgt berekend:

Stichtingskosten (Vrij Op Naam) + meerwerk.

Wanneer echter een taxatierapport is aangeleverd geldt de waarde uit het taxatierapport.

Bij nieuwbouw is een taxatierapport noodzakelijk wanneer het meerwerk meer bedraagt dan 20% van de koop-/aaneemsom (hierbij wordt waarde vermeerderend meerwerk zoals opbouw/uitbouw niet meegerekend).

Wanneer de acceptant op basis van de ontvangen informatie twijfelt of het totaal van de stichtingskosten een goed beeld geeft van de waarde van het onderpand wordt alsnog een gevalideerd taxatierapport opgevraagd. 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.

8.3. 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;
- Plaatselijk bekend;
- Ingeschreven in de registers van:
 - Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
 - De Stichting Vastgoed Cert;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- NRVt-kamer Wonen/MKB, of;
- De Stichting Certificering VBO-makelaars (SCVM).
- Lid 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).

De taxateur dient te beschikken over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot het taxateren van vastgoed in de plaats en de categorie waarin het desbetreffende onderpand valt. De taxateur kan zijn plaatselijke bekendheid aantonen door in het taxatiedossier duidelijk vast te leggen op welke wijze deze ervaring is verkregen. Een voorbeeld van een dergelijke uitleg is dat de taxateur zich conformeert aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woningen.

In dat geval gelden voor a.s.r. de volgende richtlijnen:

Objectplaats	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

De vestigingsplaats van de taxateur wordt als volgt bepaald:

- Alleen de bij de brancheorganisatie aangemelde (hoofd)vestigingen komen in aanmerking als vestigingsadres;
- Een taxateur mag maar vanuit één vestigingslocatie taxeren.

Of een taxateur voldoet aan deze voorwaarden wordt vastgesteld door Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).

Wanneer de taxateur niet voldoet aan de Regeling Werkgebied Taxateur Woning, wordt de taxateur in staat gesteld de kennis en ervaring met betrekking tot de locatie op een andere wijze aan te tonen. NWWI zal de bewijslast toetsen en het rapport wel of niet valideren.

Bij ontvangst van een door NWWI gevalideerd rapport, gaat de behandelaar ervan uit dat de ervaring door NWWI is vastgesteld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

8.4. Hybride- of Desktoptaxatie

Bij bestaande bouw wordt in plaats van een taxatierapport volstaan met een hybride- of desktoptaxatie (hierna: desktoptaxatie). Een desktoptaxatie is een taxatievorm waarbij de taxateur een modelwaarde beoordeelt, evalueert en goed- of afkeurt.

Voor het gebruik van de desktoptaxatie gelden zowel voor NHG als niet NHG-leningen de volgende voorwaarden:

- De desktoptaxatie is toegestaan bij nieuwe aanvragen, oversluitingen en aanvullende leningen;
- De desktoptaxatie is ook bij een verbouwing toegestaan;
- De verstrekking bedraagt niet meer dan 90% van de ontvangen waardebeoordeling;
- Het onderpand is geen woonboerderij;
- De desktoptaxatie moet zijn opgemaakt volgens de richtlijnen van NHG (voor hypotheek op basis van NHG) of a.s.r. (voor hypotheek zonder borgstelling van NHG). De acceptant mag desgewenst akkoord gaan met een desktoptaxatie opgemaakt voor een andere geldverstrekker;
- Voor een desktoptaxatie van Calcasa dient de taxateur/expert te zijn aangesloten bij Calcasa. Bij een bureauwaardering moet de taxateur voldoen aan de richtlijnen.

Het gebruik van alleen een modelwaardering (zoals de WOZ verklaring of een Calcasawaarde zonder oordeel van een taxateur) is niet langer toegestaan, met uitzondering van de Levensrente hypotheek en bij overbruggingskredieten³⁷.

8.5. Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet worden aangeleverd indien:

- 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;
- Uit het taxatierapport blijkt dat de algehele onderhoudstoestand niet minimaal als 'redelijk' is gekwalificeerd.

Als het bouwkundig rapport melding maakt van direct noodzakelijke herstelwerkzaamheden, die voor rekening van de eigenaar komen, wordt dit bedrag in depot gehouden³⁸.

³⁷ Wanneer de acceptant hiervan af wil wijken moet de afwijking onderbouwd voor advies worden voorgelegd aan CRM.

³⁸ Bij een noodzakelijk herstel tot € 2.500 hoeft geen depot te worden aangehouden.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

De bouwkundig adviseur mag niet gelieerd zijn aan de taxateur die de waarde van het onderpand heeft vastgesteld.

Indien dit herstelwerkzaamheden betreft die voor rekening van de VvE komen, worden het onderhoudsplan (MJOP) en de actuele stand van het onderhouds- of reservefonds opgevraagd en beoordeeld.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Koopakte
- Gevalideerd (verbouwings-)taxatierapport
- Hybride- of desktoptaxatie
- Bouwkundig rapport
- Verbouwingsspecificatie³⁹
- Koop-/aanneemovereenkomst
- Waarborgcertificaat

8.6. Taxatie in opdracht van a.s.r.

a.s.r. kan besluiten zelf een taxatieopdracht te verstrekken. De opdracht hiervoor wordt verstrekt binnen Kwaliteitsmanagement waarbij gebruik wordt gemaakt van een voorkeurslijst. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van a.s.r. De uitkomst van de in opdracht van a.s.r. uitgevoerde taxatie is leidend.



³⁹ Tenzij de specificatie al is opgenomen in het taxatierapport.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Binnen Kwaliteitsmanagement kan gebruik gemaakt worden van een regulier taxatierapport en een taxatierapport bijzonder beheer.

De keuze van het soort taxatierapport hangt af van het doel. Er kan worden volstaan met een regulier taxatierapport indien het een verkoop met verlies betreft ten behoeve van de declaratie bij NHG en wanneer het rapport wordt gebruikt voor de inschatting van het risico bij oplopende achterstand.

Regulier taxatierapport

Het model 'Taxatierapport financiering woonruimte' vastgesteld door het contactorgaan Hypothecair Financiers, Vastgoed PRO, NVM en VBO.

Taxatierapport bijzonder beheer

Het model 'Taxatierapport bijzonder beheer woonruimte' voldoet aan de European Valuation Standards (EVS), Belangrijkste kernwoorden zijn transparantie, objectiviteit en (het voorkomen van) belangenverstrengeling.

Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- Volledig op de hoogte te zijn van de EVS en het rapport te hebben verricht conform de EVS;
- Verklaring over eventuele eerdere betrokkenheid bij het te taxeren object;
- Verklaring van financiële onafhankelijkheid;
- Rechtstreekse relatie tussen opdrachtgever en taxateur;
- Beschrijving van de woningmarkt en het maken van een SWOT-analyse van het object;
- Onderbouwing van de waardering.

Taxateurs dienen zich in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in te schrijven om te voldoen aan de normen, te vallen onder tuchtrecht en rekening te houden met permanent toezicht.



1. Inleiding	9. De financiering	80
2. Visie	9.1. Inleiding	80
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	9.2. Minimale verstrekking	80
4. Klant	9.3. Maximale verstrekking op inkomen	81
5. Inkomen	9.4. Maximale verstrekking op onderpand	82
6. Financiële verplichtingen	9.5. Fiscaliteiten	85
7. Onderpand	9.6. Starterslening	87
8. Waardebepaling onderpand	9.7. Overige bepalingen	87
9. De financiering	9.8. Inbreng eigen middelen	88
10. (Vrijgave) Zekerheden	9.9. Bouwdepot	90
11. Herstructureren van een hypotheek	9.10. Verduurzamen	95
12. Betalingsproblemen	9.11. Overbruggen	97
13. Verkoop van de woning	9.12. Verhuisregeling	102
14. Restschulden	9.13. Opknappen van een te koop staande woning	103
Bijlage 1	9.14. Verkoop bestaande woning gaat niet door	103
Bijlage 2	9.15. Restschulden	104
	9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop	105
	9.17. Extra aflossen	106
	9.18. Einde economische looptijd	107



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9. De financiering

9.1. Inleiding

a.s.r. verstrekt annuïtaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheeken⁴⁰.

Het aflossingsvrije deel van de lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. 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.

Nieuwe spaarhypotheek of hypotheek op basis van een beleggingsrekening worden door a.s.r. niet verstrekt.

Deze hypotheekvormen kunnen wel intern worden meegenomen of worden omgezet in een andere aflosvorm of een aflossingsvrij leningdeel.

Let op: 2e of lagere inschrijvingen achter een andere geldverstrekker kunnen niet worden gefinancierd, met uitzondering van een overbruggingskrediet.

9.2. 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.

⁴⁰ De Levensrente hypotheek wordt beschouwd als een aflossingsvrije lening (Box 3).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.3. Maximale verstrekking op inkomen

9.3.1. Berekening leencapaciteit

Volgens de Tijdelijke regeling hypothecair krediet gelden bij berekening van de leencapaciteit de volgende uitgangspunten:

- De aflossing wordt maximaal berekend op basis van een 30-jarige annuïteit;
- Bij het bepalen van de maximale hypotheekberekening moet indien van toepassing rekening worden gehouden met het tussentijds vervallen van de hypotheekrente aftrek;
- Aan de hand van de door de AFM vastgestelde toetsrente en de woonquotes / financieringslastpercentages vastgesteld door het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD);
- De reguliere normen zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.

9.3.2. Toetsrente

Als de rentevaste periode korter is dan 10 jaar wordt er minimaal getoetst op de door de AFM (per kwartaal) gepubliceerde toetsrente. Wanneer de lening aan het einde van de (resterende) rentevaste periode contractueel volledig is afgelost, wordt getoetst op basis van de werkelijke last.

Als de rentevaste periode 10 jaar of langer is, wordt getoetst op basis van de werkelijke rente.

Bij een aanvraag voor een 2e hypotheek (en oplopend) wordt de lopende hypotheek (of hypotheken) getoetst op basis van:

- De voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van meer dan 10 jaar vaststaat;
- De voor die lening(en) overeengekomen hypotheekrente wanneer die nog voor een periode van minder dan 10 jaar vaststaat met een minimum van de toetsrente.

Let op: Indien door de verhoging van de hypotheek de rente van de bestaande hypotheek wordt verhoogd met een risico-opslag wordt de betaalbaarheid van de lening getoetst op basis van deze hogere rente.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.3.3. Toetsing bij tweeverdieners

Bij tweeverdieners gelden de volgende richtlijnen:

- Van tweeverdieners is sprake wanneer het partnerinkomen nodig is om de hypotheeklast te kunnen dragen;
- De woonquote wordt bepaald door het hoogste inkomen + 100% van het laagste inkomen te nemen;
- Indien het 2e inkomen voor een bepaalde periode wordt meegerekend geldt dat de woonlasten die ontstaan na deze periode (van extra aflossingen) dienen te vallen binnen de woonquote die standaard behoort bij het eerste inkomen;
- Indien er sprake is van tweeverdieners in twee leeftijdscategorieën (een aanvrager met recht op AOW en een aanvrager niet gerechtigd op AOW), geldt de woonquote behorend bij degene met het hoogste inkomen.

9.4. Maximale verstrekking op onderpand

9.4.1. Algemeen

De maximale verstrekking op een onderpand (inclusief Verduurzamingshypotheek) bedraagt €1.000.000,-.

Een overbruggingskrediet wordt bij het vaststellen van de maximale verstrekking buiten beschouwing gelaten.

De totale verstrekking (eerste en volgende hypotheek samen) mag maximaal van 100%⁴¹ van de marktwaarde (bij verbouwen middels depot: de marktwaarde na verbouwing) zijn. 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 met NHG-borgstelling worden afgesloten.

Indien deze verstrekking leidt tot een verhoging van het totale risicoprofiel worden renteopslagen ook toegepast op de eerder gesloten hypotheek, tenzij de bestaande lening met NHG verstrekt is, dan wordt er geen renteopslag op de bestaande lening toegepast.

⁴¹ Eventueel aangevuld met een Verduurzamingslening van maximaal 6%.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Omdat de borgtochtbepaling van NHG (artikel A3) bij a.s.r. in de hypotheekakte (en niet in het bindend aanbod) is opgenomen, is een onderhandse verhoging met NHG-borgstelling op een bestaande lening zonder NHG bij a.s.r. niet mogelijk. Een verhoging kan in dat geval alleen als 2e hypotheek via de notaris verstrekt worden.

9.4.2. Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de verstrekking gemaximeerd op:

Koop-/aanneemsom + meerwerk.

9.4.3. (Toekomstig) AOW-gerechtigden

Indien bij aankoop van de woning of een verhoging of oversluiting van de lening de financiering op basis van de standaard hypotheek berekening niet mogelijk is voor een senior die op de datum bindend aanbod de AOW-leeftijd heeft bereikt, dan mag de financieringslast die van toepassing is op het moment van het bereiken van de AOW-leeftijd worden vastgesteld op basis van de werkelijke lasten in plaats van annuïtaire lasten.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- De senior op de datum bindend aanbod al een woning in eigendom heeft en naar een andere woning verhuist die als hoofdverblijf dient of de lening 'zuiver oversluit'.⁴²;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de huidige werkelijke maandlast;
- De werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan de toegestane financieringslast;
- De rentevast periode minimaal 20 jaar bedraagt⁴³.

Indien de senior bij de aankoop van de woning op de datum van het bindend aanbod de AOW gerechtige leeftijd binnen 10 jaar bereikt, dan wordt vastgesteld of de senior de (werkelijke) lasten kan dragen op basis van het huidige inkomen en op basis van het pensioeninkomen waarbij wordt uitgegaan van het reeds opgebouwde pensioen inkomen.



⁴² Dit kan niet onder borgstelling van NHG.

⁴³ a.s.r. wijkt hierin af van NHG: er is geen kortere rentevast periode mogelijk.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.4.4. Senioren met een tijdelijk tekort

Wanneer sprake is van een verschil in AOW-leeftijd kan sprake zijn van een AOW-gat, ook wel tijdelijk tekort genoemd.

Wanneer sprake is van twee aanvragers met een tijdelijk inkomenstekort bij (naderende⁴⁴) AOW-ingangsdatum en de financiering niet haalbaar is, doordat de jongste aanvrager op een later moment dan de oudste aanvrager de AOW-ingangsdatum bereikt, dan mag de financieringslast vanaf de AOW-ingangsdatum van de oudste aanvrager tot de AOW-ingangsdatum van de jongste aanvrager op basis van de werkelijke lastentoets (in plaats van annuïtaire lasten) worden vastgesteld.

Let op: Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de aangegeven doelgroep en onder de volgende voorwaarden:

- Er mag maximaal 120 maanden worden getoetst op basis van werkelijke lasten;
- De rentevast periode van de nieuwe leningdelen is minimaal 10 jaar en duurt minimaal tot de AOW-datum van de jongste aanvrager tenzij de lening na afloop van de rentevaste periode lager is dan 50% van de marktwaarde van de woning of wanneer het desbetreffende leningdeel na afloop van de rentevaste duur volledig is afgelost;
- De werkelijke maandlast is gelijk of lager dan de toegestane financieringslast.

9.4.5. Levensrente hypotheek

Senioren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt kunnen kiezen voor de Levensrente hypotheek⁴⁵. Dit is alleen mogelijk bij aankoop, verhogen of oversluiten. Het is niet mogelijk om de Levensrente hypotheek in combinatie met andere hypotheekvormen af te sluiten. De rente van de Levensrente hypotheek staat gedurende de gehele resterende looptijd vast. Omdat het inkomen na pensionering stabiel is en de rentelasten niet meer veranderen is het toegestaan te toetsen op de werkelijke rentelast. De Levensrente hypotheek wordt alleen aflossingsvrij verstrekt tot een maximum van 50% van de marktwaarde van de woning. De waarde van de woning mag worden aangetoond middels een een Calcasa rapport. Wanneer Calcasa geen waarde kan vaststellen of de waarde niet voldoet aan de norm, kan de meest recente WOZ-waarde worden aangeleverd. Uiteraard is het ook toegestaan om een taxatierapport in te dienen. Hiervoor gelden de reguliere voorwaarden voor een taxatierapport.

⁴⁴ Maximaal 120 maanden voor AOW-leeftijd.

⁴⁵ Wanneer sprake is van twee aanvragers moeten beiden de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Voor de Levensrente hypotheek zijn (minimaal) de volgende stukken onderdeel van het dossier:

- ID-bewijs;
- Het getekende Renteaanbod;
- SEPA-machtiging;
- Een jaaropgave pensioen (of actueel mijnpensioenoverzicht);
- Waarde van de woning.

9.5. Fiscaliteiten

9.5.1. Overgangsrecht bestaande eigen woning schuld

Met de komst van de fiscale regels omtrent de eigen woning per 1 januari 2013, is er tegelijkertijd een overgangsrecht geïntroduceerd. Dit overgangsrecht bepaalt dat er eerbiedigende werking geldt voor bestaande eigen woning-schulden. Of het fiscale overgangsrecht op een lening van toepassing is, moet door de adviseur worden vastgesteld. Dit betekent dat a.s.r. uitgaat van wat de adviseur aangeeft. Alleen als er gerede twijfel bestaat dat de informatie niet klopt, wordt er aanvullende informatie opgevraagd.

9.5.2. Box 3 - lening

Het is mogelijk dat een door a.s.r. verstrekte lening voor de fiscus niet kwalificeert als "eigen woning schuld":

- De lening is bestemd voor de eigen woning, maar voldoet niet aan de fiscale voorwaarden om te kwalificeren als eigen woning schuld;
- De lening is bestemd voor consumptieve doeleinden die geen verband houden met de eigen woning.

9.5.3. Box 3 lening bestemd voor de eigen woning

Voor deze lening gelden de volgende voorwaarden:

- De lening moet worden getoetst als Box 3 lening;
- De lening moet op inkomen voldoen aan de richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning. a.s.r. verstrekt geen leningen achter een andere geldverstrekker;
- De lening mag maximaal worden verstrekt tot 100% marktwaaarde (met uitzondering van de Verduurzamingshypotheek en de energiebesparende maatregelen). Voor de Levensrente hypotheek is de maximale verstrekking 50% van de marktwaaarde. Voor DigiThuis geldt een maximum van 80% van de marktwaaarde.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.5.4. Box 3 lening bestemd voor consumptieve doeleinden

Wanneer geen sprake is van een verband tussen de lening en de eigen woning gelden de volgende voorwaarden:

- De lening moet worden getoetst als Box 3 lening;
- De lening moet op inkomen en verstrekkingspercentage voldoen aan de richtlijnen;
- De lening moet worden afgedekt middels een hypothecaire inschrijving op de eigen woning.
- De adviseur dient vast te stellen of de looptijd van de lening aansluit bij het bestedingsdoel.

a.s.r. verstrekt geen consumptieve leningen te verstrekken ten behoeve van:

- De aankoop van een 4e (of volgend) onderpand;
- Een kapitaalinjectie in een onderneming;
- De aflossing van een rekening courant verhouding met de eigen onderneming;
- Het voldoen van een belastingschuld;
- Een belegging in aandelen, obligaties, opties of futures.

De behandelaar zal op basis van de verkregen informatie en/of de feitelijke omstandigheden beoordelen of het bestedingsdoel moet worden opgevraagd.

Hierbij kan worden gedacht aan de volgende situaties:

- De behandelaar verwacht dat de aanvrager de gelden gaat gebruiken voor een van de bovengenoemde bestedingsdoelen. Er is bijvoorbeeld sprake van een aanvrager met drie onderpanden een ondernemer met een negatief eigen vermogen een ondernemer met een hoge rekening courant verhouding.
- Het vermoeden bestaat dat het bestedingsdoel niet aansluit bij de looptijd van de hypotheek.

Bij een (consumptieve) lening > €250.000 zal het bestedingsdoel⁴⁶ altijd worden opgevraagd en worden getoetst aan de bovenstaande richtlijnen.

9.5.5. Box 3 in combinatie met NHG

NHG staat een aflossingsvrije lening in Box 3 alleen toe, wanneer de lening in Box 3 valt als gevolg van de vervallen hypotheekrenteaftrek. De maandlast van een leningdeel waarvan de renteaftrek vervalt, zal vanaf het moment van vervallen, gedurende de volledige resterende looptijd in Box 3 worden getoetst.

⁴⁶ Voor de Levensrente hypotheek of een lening tot een maximum van 50% van de marktwaarde wordt het bestedingsdoel niet opgevraagd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.6. Starterslening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) komt als eerste met een offerte en neemt hierin de voorwaarden voor een 2e hypotheekinschrijving op. Is de offerte eenmaal uitgebracht door SVn, dan kan deze niet meer worden gewijzigd. De hoogte van de eerste hypotheek die wordt gesloten bij a.s.r. moet worden gebaseerd op de hoogte van de Starterslening. Er wordt door a.s.r. pas een offerte uitgebracht na ontvangst van de toezegging door SVn.

Let op:

- Startersleningen kunnen enkel met dekking van NHG worden gefinancierd;
- Het is niet mogelijk om een SVn Starterslening te sluiten in combinatie met de a.s.r. Startershypotheek.

9.7. Overige bepalingen

Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- a.s.r. biedt geen mogelijkheid om een rentevaste periode te kiezen die langer is dan de looptijd van het betreffende leningdeel;
- Hypotheken met vreemde valuta worden uitgesloten;
- Het afsluiten (en verpanden) van overlijdensrisico-, werkloosheid- en arbeidsongeschiktheidsverzekeringen is bij a.s.r. geen verplichting. De financieel adviseur neemt deze risico's mee in het adviesgesprek met de klant, 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;
- Nederland heeft met Duitsland en België een belastingverdrag gesloten. Over inkomsten uit werk in Duitsland en België wordt in Nederland geen belasting en premie volksverzekeringen geheven. Voor aftrekposten geldt een compensatieregeling. In dergelijke situaties zal de lening in Box 3 worden getoetst.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.7.1. Levenhypotheken

Hypotheken op basis van een kapitaalverzekering kunnen wel zowel intern als extern worden meegenomen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Bestaande levensverzekeringen met garantiekapitaal en bestaande beleggingsverzekeringen kunnen aan de hypotheek verpand worden, waarbij een Leven leningdeel wordt aangemaakt ter grootte van het doelkapitaal berekend op basis van het bruto historisch fondsrendement gemaximeerd op 6%. Zowel verzekeringen van a.s.r. als van andere verzekeringsmaatschappijen kunnen worden verpand. Het doelkapitaal dient te worden opgebouwd in euro's;
- a.s.r. zal daarbij uitgaan van de door de adviseur opgestelde financieringsopzet;
- Voor verzekeringsmaatschappijen geldt dat zij in Nederland gevestigd moeten zijn, over de vereiste vergunningen moeten beschikken en onder Nederlands toezicht dienen te staan;
- Bestaande a.s.r. levensverzekeringen waarbij de opbouw plaatsvindt d.m.v. een hypotheekrentecomponent (spaarhypotheekverzekeringen en de hybride verzekeringen) kunnen uitsluitend via een verhuisregeling van een lopende a.s.r. hypotheek worden meegenomen;
- De uitkering van de kapitaalverzekering zal op einddatum worden aangewend voor aflossing op het lening deel.

Bij verhogingsaanvragen geldt dat de bestaande lening wordt gerespecteerd. Wanneer op de bestaande lening meer dan 50% aflossingsvrij is verstrekt hoeft op deze lening geen extra aflosverplichting te worden ingevoerd.

9.8. Inbreng eigen middelen

Wanneer sprake is van inbreng van eigen middelen, stelt de behandelaar vast of er voldoende middelen voor de inbreng beschikbaar zijn.

De grenzen die hierbij gehanteerd worden zijn:

- Met NHG-borgstelling: vanaf € 1.000,-;
- Zonder NHG-borgstelling: vanaf € 15.000,-.

Bovenstaande geldt niet voor het aantonen van eigen middelen voor dubbele lasten of voor verkoopverlies. Deze middelen moeten altijd worden aangetoond.

9.8.1. Bron (herkomst) van de eigen middelen

a.s.r. heeft vanuit de Wwft ook de verantwoordelijkheid om te controleren of de in te brengen eigen middelen uit een legale bron afkomstig zijn. Hiermee wil a.s.r. voorkomen dat geld verkregen via criminele activiteiten wordt ingebracht



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

in de hypotheek en via de hypothecaire geldlening worden witgewassen. a.s.r. controleert dit op een risk-based manier en beoordeelt hierbij of het klantprofiel waaronder de hoogte van het inkomen, de leeftijd en de (aard van) het onderpand aansluit bij de aangetoonde hoeveelheid eigen middelen. Wanneer de in te brengen eigen middelen niet aansluiten bij het klantprofiel, dan vraagt a.s.r. een aanvullende verklaring en onderbouwende stukken op bij de aanvrager. Wanneer deze verklaring niet plausibel is, dan draagt de acceptant het dossier over aan het team Fraudebeheersing.

9.8.2. Schenkingen

Wanneer de eigen middelen afkomstig zijn uit een schenking, dan vraagt a.s.r. om dit aan te tonen aan de hand van een bankafschrift waarop zowel de schenking zichtbaar is als de naam van de schenker. Wanneer de schenking nog niet heeft plaatsgevonden zal een schenkingsovereenkomst worden opgevraagd.

De behandelaar vraagt alleen extra stukken op (waaronder een kopie legitimatiebewijs van de schenker) wanneer de schenking ongebruikelijk is. Indicatoren hiervoor zijn bijvoorbeeld:

- De schenking valt buiten het wettelijk vastgestelde vrijstellingsbedrag of de maximale leeftijd voor vrijstelling (40 jaar);
- Uit het bankafschrift blijkt dat geen sprake is van een aantoonbare familiale band tussen schenker en ontvanger.

a.s.r. vraagt in deze gevallen in ieder geval om een schenkingsovereenkomst van de schenker. In verband met onze verplichtingen vanuit de Wwft kan a.s.r. ook om informatie over de bron van de door de schenker in te brengen eigen middelen vragen. Boven een bedrag van € 15.000,- doet a.s.r. dit standaard. Wanneer een legitimatiebewijs van de schenker wordt opgevraagd en ontvangen zal deze niet worden vastgelegd in het klantdossier.

(Mogelijk) aan te leveren stukken:

- Saldo-opgave huidige hypotheek
- Notarisafrekening
- Offerte Starterslening;
- NIBUD formulier
- Bewijs eigen middelen
- Schenkingsovereenkomst
- Kopie Identiteitsbewijs van de schenkers



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9. Bouwdepot

9.9.1. Inleiding bouwdepot

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.

De uitbetaling vindt plaats in het beheerproces en is uitbesteed aan Stater.

Een bouwdepot is verplicht bij:

- Nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;
- Een verbouwing van de woning;
- Het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen;
- De Verduurzamingshypotheek;
- Achterstallig onderhoud.

Van een bouwdepot kan worden afgezien als het bedrag van de verbouwing in Box 3 wordt getoetst en de financiering past binnen de reguliere voorwaarden. Dit geldt niet voor de Verduurzamingshypotheek.

Indien de klant wenst af te zien van een bouwdepot, wordt de marktwaarde voor verbouwing uit het taxatierapport als waarde aangehouden.

Verbouwing zonder bouwdepot is bij NHG leningen niet toegestaan.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.2. Voorwaarden bouwdepot

Voor het bouwdepot gelden de volgende voorwaarden:

- De maximale looptijd bij bestaande bouw is één jaar;
- De maximale looptijd bij nieuwbouw en de Verduurzamingshypotheek is 2 jaar;
- Het volledige bedrag van de verbouwingskosten moet in depot worden gehouden;
- Het restant van het bouwdepot (alleen niet-NHG) wordt standaard uitgekeerd aan de klant indien het saldo lager is dan € 2.500⁴⁷. Bij een saldo hoger dan € 2.500 en/of NHG wordt het restant bouwdepot in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek;
- Het is niet mogelijk om dubbele lasten/of renteverlies uit een bouwdepot te onttrekken. Wanneer renteverlies wordt meegefinancierd, wordt dit leningdeel behandeld als een consumptieve lening en zal dit bedrag bij aanvang in één keer worden uitgekeerd.

9.9.3. Uitbetaling bouwdepot

Uitbetalingen uit het bouwdepot vinden plaats op basis van:

- Door de geldnemer goedgekeurde facturen en bouwnota's;
- Aanvullende taxatierapporten;
- Certificaten van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht;
- Artikel 1c van de tijdelijke regeling hypothecair krediet (Verduurzamingshypotheek).

De volgorde van uitbetalen is, zowel bij verbouw als bij nieuwbouw, als volgt:

- Inbreng van eigen middelen;
- Aanspraak op overbruggingskrediet;
- Aanspraak op depotgelden.



⁴⁷ Met uitzondering van een bouwdepot voor EBV en EBB.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

- Of de uitbetaling past binnen het vooraf vastgestelde schema (nieuwbouwwoning) of het vooraf vastgestelde doel van de lening (verbouwing);
- Of de uitbetaling uit het verduurzamingsdepot voldoet aan artikel 1c van de tijdelijke regeling hypothecair krediet;
- Of er sprake is van een betalingsachterstand. Bij een betalingsachterstand zal de factuur niet eerder worden uitbetaald dan nadat de betalingsachterstand is betaald of goedkeuring is gegeven door het Klantteam.

9.9.4. Wijzigen van verbouwplan

De klant kan tijdens de verbouwing het verzoek indienen om het verbouwplan te wijzigen. Indien sprake is van een kleine aanpassing waarbij de intentie (verbouwing van de woning) niet verandert, dient de behandelaar een inschatting te maken of de aanpassing gevolgen heeft voor de waarde van de woning na verbouw. Indien de waarde na verbouw naar verwachting niet (nadelig) wordt beïnvloed kan het nieuwe verbouwplan worden geaccordeerd. Bij twijfel zal een (aanvullend) taxatierapport van de nieuw situatie worden opgevraagd.

Bij ingrijpende wijzigingen (aanpassing > € 25.000,- of meer dan 25% van de totale verbouwing) dient het verzoek te worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).

9.9.5. Verlenging van een bouwdepot

Wanneer de looptijd van een bouwdepot is geëindigd zal de behandelaar contact opnemen met de klant. De behandelaar zal de reden van de vertraging achterhalen en vervolgens de passende maatregelen treffen. Hierbij kan worden gedacht aan het verlengen of beëindigen van het bouwdepot.

9.9.6. Opheffen bouwdepot

Wanneer een verbouwing niet doorgaat of slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd, zal worden beoordeeld of de resterende financiering nog voldoet aan de voorwaarden, waaronder de maximale verstrekking ten opzichte van de marktwaarde. Hiervoor zal de (pro resto) lening worden getoetst aan de marktwaarde vóór verbouwing.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Op verzoek van de klant kan worden gerekend met de (aangepaste) marktwaarde na verbouwing. Deze waarde zal opnieuw moeten worden vastgesteld door een taxateur. Hier volstaat een update van het eerder afgegeven taxatie-rapport of – bij nieuwbouw – de koop- / aanneemsom na aftrek van de niet uitgevoerde werkzaamheden.

Opheffen bouwdepot met NHG

Wanneer na de verbouwing een deel van het bouwdepot resteert, zal het saldo in mindering worden gebracht op de (pro resto) hoofdsom van de lening. Het uitkeren van het resterende saldo aan de klant, zonder overleg van bouwnota's (het zogenaamde spijkergeld) is niet toegestaan.

Ook is het niet toegestaan om zonder goedkeuring van a.s.r. hypotheek het restant bouwdepot te gebruiken voor een aanvullende - niet vooraf aangegeven - verbouwing.

Opheffen bouwdepot zonder NHG

Wanneer geen sprake is van een borgstelling van NHG geldt:

- Een resterend bouwdepot $\leq$ € 2.500,- wordt overgemaakt aan de klant, tenzij de klant aangeeft het depot in mindering te willen brengen op de hypotheek;
- Een resterend bouwdepot $>$ € 2.500,- wordt in mindering gebracht op de hypotheek. De klant kan aangeven voor maximaal € 2.500 rechtstreeks te willen ontvangen voor kleine uitgaven aan het onderpand (spijkergeld)⁴⁸.

9.9.7. Bouwdepot in combinatie met een achterstand

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening is extra aandacht noodzakelijk. Het bouwdepot zal worden geblokkeerd en het dossier wordt overgedragen aan het Beheerteam. Dit team zal vervolgens vaststellen of het bouwdepot alsnog (volledig) kan worden uitbetaald, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen de belangen van de klant en de belangen van de geldverstrekker⁴⁹.

- Uitbetaling kan pas weer plaatsvinden wanneer de achterstand is ingelopen of na goedkeuring Klantteam;
- Uiteraard moet bij het alsnog uitbetalen van de nota's worden voldaan aan de reguliere richtlijnen (waaronder de richtlijnen voor de Verduurzamingshypotheek);
- Het bouwdepot kan niet worden gebruikt om de achterstand in te lossen.

⁴⁸ Let op: Het vrijgeven van een deel van het bouwdepot heeft mogelijk fiscale gevolgen.

⁴⁹ Het uitbetalen van een bouwdepot kan fiscale gevolgen hebben.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.8. Bouwdepot ten behoeve van de Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan voor maximaal € 25.000,-⁵⁰ worden bijgesloten door klanten die een a.s.r. hypotheek afsluiten⁵¹. Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende maatregelen van de woning.

Het resterende saldo van een depot van een Verduurzamingshypotheek mag niet worden uitgekeerd en wordt in mindering gebracht op de hoofdsom van de hypotheek (met uitzondering van de ingehouden aflossing wanneer het depot niet is gebruikt).

Er kan, vanuit de regelgeving in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) tot maximaal 106%⁵² van de marktwaarde (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, de klant dit wil besteden (Energiebespaarbudget).

Alle besparingsmaatregelen boven de €25.000, maar vallend binnen de 106% van de marktwaarde vallen buiten de scope. De extra financiering kan desgewenst regulier worden meegenomen.

Het is niet toegestaan om de Verduurzamingshypotheek voor andere doeleinden dan verduurzaming in te zetten. Daarnaast kan een Verduurzamingshypotheek niet worden omgezet. Wanneer de klant de Verduurzamingshypotheek wenst om te zetten naar een reguliere lening, dient een nieuw leningdeel te worden aangevraagd en als zodanig te worden beoordeeld.

De Verduurzamingshypotheek telt niet mee bij de bepaling van de risicoklasse.



⁵⁰ Het minimumbedrag geldt niet voor de Verduurzamingshypotheek.

⁵¹ Geldt niet voor de Levensrente hypotheek.

⁵² Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.9.9. Overzicht

Bouwdepot	NHG	Niet NHG	Verduurzamings-hypotheek	Opmerking
Toetsen facturen aan de hand van de bouwspecificatie	✓	✓	✓	
Afwijken van betaalschema	✗	✓	✗	Bij ingrijpende aanpassingen dient dit te worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket): - >€ 25.000,- - >25% van totale verbouwing
Spijkergeld	✗	✓	✗	Max. € 2.500,-
Achterstand	✗	✗	✗	Evt. voorleggen aan het Beheerteam

9.10. Verduurzamen

9.10.1. Inleiding

Energiebesparende voorzieningen (hierna: EBV) kunnen worden meegefinancierd tot 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 bouwdepot geplaatst. Uitbetaling uit het bouwdepot geschiedt op reguliere wijze, waarbij de voorziening aan de hand van nota's dient te worden aangetoond.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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.

Bij een combinatie van EBV en een andere kwaliteitsverbeteringen:

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

Voor rekenvoorbeelden zie NHG-site: www.nhg.nl/rekenhulp-hypotheek-en-verduurzaming

Voor een actueel overzicht van de voorzieningen die in aanmerking komen wordt verwezen naar de Voorwaarden en Normen van NHG⁵³ www.nhg.nl/faq/verduurzaming/wat-zijn-erkende-energiebesparende-maatregelen/

9.10.2. Energiebespaarbudget (EBB)

Met het Energiebespaarbudget (hierna: EBB) kan de klant aanvullend een budget voor energiebesparende voorzieningen financieren, zonder dat de klant op datum bindend aanbod al weet welke voorzieningen (en welke leveranciers) dit zijn. Het maximale bedrag van het EBB is 6% van de marktwaarde van de woning (eventueel inclusief waardestijging door reguliere verbouwing). Het EBB hoeft niet te zijn opgenomen in het taxatierapport (en/of de verbouwingsspecificatie).

9.10.3. Inkomenstoets EBV/ EBB

Als er sprake is van EBV of EBB en een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal € 33.000,- wordt maximaal € 9.000,- (afhankelijk van de investering) buiten beschouwing gelaten, bij het berekenen van de maximale hypotheek. Dit bedrag wordt in een (verduurzamings) bouwdepot gehouden en moet volledig worden benut voor energie besparende voorzieningen (EBV/EBB). Dit bedrag wordt later weer bij de berekende maximale hypotheek opgeteld, waardoor de klant een hoger bedrag kan lenen.



⁵³ Zie ook: artikel 1b Tijdelijke regeling hypothecair krediet.

1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

9.10.4. Verduurzamingshypotheek

De Verduurzamingshypotheek kan tot maximaal € 25.000,- worden bijgesloten door klanten die een WelThuis of DigiThuis hypotheek afsluiten⁵⁴. Het bedrag in dit leningdeel zal geheel besteed moeten worden aan energiebesparende maatregelen van de woning. Er kan, vanuit de regelgeving in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet (TRHK) tot maximaal 106%⁵⁵ van de marktwaarde (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).

Wanneer een hogere financiering wordt gevraagd dan € 25.000,- wordt het gedeelte boven de € 25.000,- behandeld als een reguliere verhoging. Voor dit deel gelden dan de reguliere acceptatienormen.

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

Voor het treffen van energiebesparende maatregelen via de Verduurzamingshypotheek mag (evenals bij EBV en EBB), bij een (gezamenlijk) toetsinkomen van minimaal €33.000,-, tot een bedrag van maximaal € 9.000,- buiten beschouwing gelaten worden voor de berekening van de financieringslast.

9.11. Overbruggen

Wanneer de aanvrager na de aankoop van de nieuwe woning tijdelijk 2 woningen in bezit heeft, is sprake van dubbele lasten. Vastgesteld dient te worden dat de klant gedurende een overbruggingsperiode van (minimaal) 12 maanden de dubbele lasten kan voldoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een eventuele restschuld of overwaarde.



⁵⁴ De Verduurzamingshypotheek kan niet worden afgesloten i.c.m. de Levensrente hypotheek.

⁵⁵ Voor de DigiThuis hypotheek is dit 86%.

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.11.1. Vaststellen verkoopresultaat

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

Situatie	Formule	Opmerking
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen	$\text{Verkoopprijs} - \text{pro resto hoofdsom} - \text{verkoopkosten} = \text{verkoopresultaat} = \text{Overbruggingskrediet (OVK)}$	De verkoopkosten worden gesteld op 2% van de verkoopprijs. Indien de verkoopkosten bekend en aangegevoerd zijn, kan worden uitgegaan van de werkelijke kosten.
Oude woning verkocht en de ontbindende voorwaarden zijn nog niet verlopen	$85\% \times \text{verkoopprijs} - \text{pro resto hoofdsom} = \text{verkoopresultaat} = \text{OVK}$	
Oude woning nog niet verkocht	$85\% \times \text{marktwaarde} - \text{pro resto hoofdsom} = \text{verkoopresultaat} = \text{OVK}$	Wanneer niet de volledige overwaarde wordt ingebracht wordt het meerdere in Box 3 getoetst.

9.11.2. Vaststellen marktwaarde van overbruggingspand

De marktwaarde voor het te overbruggen onderpand wordt bepaald door middel van:

- Een gevalideerd taxatierapport;
- Een hybride- of desktoptaxatie;
- Een Calcasa waarderapport;
- WOZ-verklaring.

De waardebeoordeling dient door de klant te worden aangeleverd. Bij Calcasa of een desktoptaxatie moet de betrouwbaarheidsindicatie minimaal 'gemiddeld' zijn. Dit staat gelijk aan een confidence level van 5.

Een waardebeoordeling op basis van een verkoopopdracht van een makelaar is niet voldoende.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

9.11.3. Verrekening spaarwaarde

Bij berekening van de pro resto hoofdsom van de huidige hypotheek wordt geen rekening gehouden met een eventueel opgebouwde spaarwaarde. Dit is enkel mogelijk als er een schriftelijke toezegging is van de geldverstrekker dat de spaarwaarde wordt verrekend bij passeren.

Let op: Het is enkel mogelijk om op deze wijze een spaarwaarde te verrekenen, alle andere vormen van opgebouwde waarden in bijv. kapitaal- of beleggingsverzekeringen zijn uitgesloten.

9.11.4. 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 opvangen.

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 normen voor nieuwe hypotheek.

De berekening van het verkoopresultaat gaat op dezelfde wijze als de berekening van het aangevraagde overbruggingskrediet.

9.11.5. Dubbele lastentoets

Het bedrag aan dubbele lasten dient als volgt te worden berekend:

(Saldo bestaande hypotheek (+ eventueel gevraagde overbrugging)) x van toepassing zijnde overbruggingsrente

Afwijkingen:

- Dit geldt niet als de huidige woning definitief is verkocht (ontbindende voorwaarden verlopen) en het transport binnen 3 maanden na het passeren zal plaatsvinden;
- Er kan worden gerekend met een lagere buffer/rentelast indien wordt aangetoond dat de werkelijke lasten lager zijn;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Indien er verwacht wordt dat de verkoop van de oude woning langer duurt dan 1 jaar kan een hogere buffer worden gevraagd;
- Wanneer sprake is van een huurwoning dienen de (werkelijke) huurlasten te worden meegenomen voor het bepalen van de dubbele lasten toets. Hierbij mag ervan worden uitgegaan dat de huur 1 maand na oplevering van de nieuwe woning kan worden opgezegd.

Er zijn 3 opties om vast te stellen dat de dubbele lasten kunnen worden gedragen:

- De klant financiert de dubbele lasten mee in de gevraagde lening (indien dit past op het inkomen en op basis van de maximale verstrekking op onderpand);
- De klant beschikt over voldoende buffer om gedurende één jaar de lasten van de oude woning⁵⁶ en het overbruggingskrediet te voldoen;
- De klant heeft een nieuwbouwwoning gekocht en financiert het renteverlies⁵⁷ tijdens de bouw mee. Dit kan door middel van een lening tot maximaal 100% van de marktwaarde.

9.11.6. Overbruggingskrediet

Bij een (verwachte) overwaarde na verkoop van de huidige woning is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 98% marktwaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Een overbruggingskrediet wordt uitsluitend verstrekt voor:

- Aankoop nieuwe woning (de overwaarde wordt conform bijleenregeling ingebracht);
- Verbouwing of (eerste noodzakelijke) inrichting van de te financieren woning;
- Aflossing van kredieten (indien voor verkrijgen van de hypothecaire lening noodzakelijk);
- Uitkering van een levensverzekering of beleggingsdepot;
- Overbrugging van de dubbele rentelast.

Het overbruggingskrediet wordt alleen verstrekt in combinatie met een nieuwe hypotheek bij a.s.r. a.s.r. verstrekt geen losse overbruggingskredieten.



⁵⁶ Huur of rente- en aflossingsverplichtingen.

⁵⁷ Aflossingen kunnen niet uit het depot worden voldaan (zie ook 7.2 Nieuwbouw).

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Als de woning nog niet definitief is verkocht is het mogelijk om een overbruggingskrediet tot 85% marktwaaarde van de te verkopen woning te verstrekken. Indien er meer dan 85% procent van de marktwaaarde/verkoopprijs als overbruggingskrediet wordt gevraagd, moet het verschil tussen de overbrugging tegen 85% en de werkelijke overbrugging worden getoetst als permanente hypotheekverstrekking (en dient haalbaar te zijn op inkomen en maximale verstrekking), rekening houdend met een eventuele hogere risicoklasse en bijbehorend rentetarief.

Het beoordelen van een nieuw overbruggingskrediet is belegd bij de acceptatieafdeling van a.s.r. hypotheek.

9.11.7. 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 woning wordt de gehele aanvraag afgewezen. Wanneer de acceptant op basis van de verklaring van de klant of de adviseur toch mogelijkheden ziet om de financiering te verstrekken, wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan CRM.

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 de overbrugging.

9.11.8. Het Overbruggingskrediet: rente

Voor het overbruggingskrediet geldt een aparte overbruggingsrente. Het geldende rentetarief is te vinden in de rentetabel op de [website](#) van a.s.r.

9.11.9. Het Overbruggingskrediet: looptijd

Een overbruggingskrediet loopt zolang de overwaarde uit de bestaande woning nog niet is gerealiseerd met een maximum van 12 maanden jaar, vanaf de transportdatum van de aangekochte woning. Voor nieuwbouw geldt een periode van 24 maanden.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

De looptijd kan door a.s.r. worden verlengd voor een periode van maximaal 12 maanden indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De bestaande woning staat (nog steeds) actief te koop⁵⁸;
- De bestaande woning is verkocht, maar de oplevering vindt plaats na het aflopen van het overbruggingskrediet;
- Er is geen indicatie dat de woning wordt verhuurd zonder toestemming van a.s.r.;
- Er is geen sprake van een achterstand op de bestaande lening, het overbruggingskrediet en/of de nieuwe hypotheek.

Indien de 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 het Beheerteam. Dit team zal in het kader van preventief beheer 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:

- Verlenging van het overbruggingskrediet, wanneer de verkoop van de woning door de behandelaar nog steeds als reële optie wordt gezien.
- Herfinanciering van het overbruggingskrediet, waarbij de lening wordt omgezet in een nieuw leningdeel.

9.12. Verhuisregeling

Het is mogelijk om de rente van een bestaande a.s.r. hypotheek mee te verhuizen naar een nieuwe a.s.r. lening, mits de nieuwe lening voldoet aan de dan geldende richtlijnen voor nieuwe hypotheekleningen. Het rentepercentage van de nieuwe lening wordt vervolgens berekend op basis van het verstrekingspercentage van de nieuwe lening. De nieuwe aanvraag moet binnen 6 maanden na terugbetaling van de bestaande lening zijn ingediend. Indien de bestaande hypotheek nog niet is afgelost wordt de rente voor deze hypotheek op variabele rente (WelThuis) of 1-jaars vaste rente (DigiThuis) gezet. Om gebruik te kunnen maken van de verhuisregeling moet de woning worden verkocht en 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.



⁵⁸ De woning wordt actief op internet aangeboden op een verkoopsite (bijvoorbeeld: Funda of Jaap).

1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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

9.13. Opknappen van een te koop staande woning

Teneinde de verkoopbaarheid van de woning te bevorderen kan in nauw overleg met de verkopend makelaar worden besloten de woning op te knappen. De kosten voor het opknappen komen voor rekening van de klant. Wanneer de klant hiervoor een extra lening wenst af te sluiten of wanneer een bijdrage van a.s.r. noodzakelijk is (bijvoorbeeld bij betalingsproblemen), dient het verzoek te worden voorgelegd aan Kwaliteitsmanagement.

Het opknappen van de bestaande woning zal niet worden voldaan uit het bouwdepot voor de nieuwe woning, tenzij dit bij acceptatie van de lening nadrukkelijk is afgesproken.

9.14. 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 (doorgaans 10% van de koopsom) kan worden geclaimd.

Wanneer sprake is van een achterstand op de lening zal bij de klant worden aangedrongen op gebruik van de waarborgsom voor het inlopen van de achterstand. Wanneer geen sprake is van een achterstand of de achterstand volledig is ingelost, kan de waarborgsom (of het restant daarvan) door de klant worden gebruikt voor het opvangen van de extra (dubbele) lasten. Alleen op verzoek van de klant zal het bedrag in mindering worden gebracht op de hoofdsom.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

	Termijn	Beoordeling	Voorwaarden
Overbrugging	12 maanden	Acceptatie	Buffer van minimaal 12 maanden voor dubbele lasten
1e Verlenging	12 maanden	Voorleggen Beheerteam	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Geen verhuurindicatie Geen achterstand
2e of volgende verlenging	12 maanden	Voorleggen Beheerteam	Bestaande woning: Staat nog te koop Is verkocht, nog niet geleverd Sprake van tijdelijke verhuur Geen sprake van achterstand
Achterstand	n.v.t.	Voorleggen Beheerteam	
Restschuld na verkoop	n.v.t.	Voorleggen Beheerteam	

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.

9.15. 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).

Financiering van restschulden is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De totale financiering past binnen de standaard inkomensnormen;
- Alle ontbindende voorwaarden van het verkoopcontract zijn verlopen;
- De maximale verstrekking betreft 105% van de marktwaarde⁵⁹.

⁵⁹ In combinatie met energiebesparende maatregelen kan maximaal 106% worden verstrekt.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Er mag worden getoetst met de werkelijke lasten indien:

- De duur van het krediet maximaal 15 jaar is en het krediet in deze periode in zijn geheel wordt afgelost;
- Bij een aanvraag met NHG-borgstelling gelden de strengere Voorwaarden en Normen van NHG;
- De maximale verstrekking 105% van de marktwaaarde is (ook bij NHG);
- Middels de sluitnota van de notaris de restschuld wordt aangetoond.

Wanneer een klant een bestaande restschuldfinanciering, waarbij die restschuld is ontstaan tussen 28 oktober 2012 en 1 januari 2018, in het oversluiten van de hypotheek wil betrekken dan is dat voor deze specifieke gevallen nog steeds mogelijk tot max. 110% marktwaaarde en voor de resterende duur van die betreffende restschuldfinanciering (max. 15 jaar minus de reeds verstreken tijd sinds het aangaan van die financiering).

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.

9.16. Garantie voor borgsom bij aankoop

9.16.1. Voorwaarden

Bij de aankoop van een woning kan door de verkoper(s) een (bank-)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 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 staat 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

9.16.2. Uitwinning garantie

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

- a.s.r. leven opdracht geeft om de garantie te betalen;
- De klant schriftelijk informeert dat a.s.r. leven de garantie heeft betaald en Next Finance een kopie daarvan ter beschikking stelt;
- Een akte van cessie opstelt en zorgt draagt dat dit door de directie van a.s.r. leven wordt getekend;
- De akte van cessie met de onderliggende stukken van de garantie overdraagt aan Next Finance.

Kwaliteitsmanagement ontvangt van acceptatie hypotheek de opdracht om a.s.r. reporting de factuur voor Next Finance op te laten maken en aan Next Finance te versturen. a.s.r. accounting ontvangt van a.s.r. reporting een kopie van de factuur. Vervolgens controleert en boekt a.s.r. accounting de factuur.

9.17. Extra aflossen

Een kredietnemer kan besluiten tot een extra aflossing op de hypotheek. Tot een bedrag van 15% van de oorspronkelijke hoofdsom waarop extra wordt afgelost kan dit boetevrij⁶⁰. Bij een hogere aflossing kan boeterente verschuldigd zijn wanneer de actuele hypotheekrente lager is dan de overeengekomen hypotheekrente.

In de volgende situaties wordt geen boete gerekend bij (gedeeltelijke) aflossing:

- Bij vrijwillige onderhandse verkoop van het onderpand, gevolgd door verhuizing van de klant;
- Bij gedwongen onderhandse verkoop of veiling van het onderpand;
- Bij een door a.s.r. verplicht gestelde extra aflossing (bijvoorbeeld bij hoofdelijk ontslag);
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing op de einddatum van de rentevast periode;
- Algehele vervroegde aflossing bij tenietgaan van het onderpand;
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing na uitkering van een verpande levensverzekering (op einddatum of eerder overlijden);
- Algehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing na uitkering van een beleggersrekening of een depot dat verpand is aan a.s.r. tot zekerheid voor betaling van de schuld;
- Na een akkoord van de pandhouder om de verzekering af te kopen of de effectenrekening te beëindigen;

⁶⁰ Voor DigiThuis hypotheek geldt een boetevrije aflossing van 10% van de oorspronkelijke hoofdsom van het leningdeel.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

- Een (gedeeltelijke) vervroegde aflossing uit een tegoed op de bouwdepotrekening;
- Binnen 12 maanden na overlijden van de schuldenaar;
- Het niet opnemen van een Verduurzamingsdepot.

Indien er sprake is van een verschil tussen de voorwaarden van het bindend aanbod, de hypotheek akte en de algemene voorwaarden geldt hetgeen in de akte staat vermeld. Als er niets in de akte of het bindend aanbod staat vermeld, gelden de algemene voorwaarden.

Om te bepalen of een klant boete verschuldigd is, wordt gekeken naar de rente die de klant betaalt (contractrente) en de actuele marktrente voor soortgelijke leningen. De boeteregeling staat beschreven in de algemene voorwaarden. Het moment van afsluiten, het label en de maatschappij waarbij de lening is afgesloten is bepalend voor de soort boeteregeling en welke algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Wanneer extra wordt afgelost op een annuïtaire of lineaire hypotheek zijn er 2 mogelijkheden:

1. De maandtermijn wordt aangepast waarbij de einddatum gelijk blijft;
2. De maandtermijn blijft gelijk, waardoor het einde van de economische looptijd wordt aangepast.

Het verkorten van de economische looptijd moet worden aangevraagd via een adviseur en leidt tot een omzettingsvoorstel. Hiervoor worden omzettingskosten in rekening gebracht. De klant wordt hierover vooraf schriftelijk geïnformeerd. Een verzoek tot verkorting van de looptijd kan via het Overrule Loket worden ingediend bij het Beheerteam en de Midoffice van Stater.

9.18. Einde economische looptijd

Mits dit in de geldleningsovereenkomst is bedongen, dient aan het einde van de economische looptijd de lening te worden afgelost.

De klant kan zelf of via adviseur verzoeken om verlenging van de economische looptijd. Dergelijke verzoeken zullen worden voorgelegd aan het Beheerteam.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Wanneer een aan de lening of leningdeel verpande kapitaalverzekering tot uitkering komt, dient het leningdeel waar- aan de verzekering is verpand te worden afgelost. Pas wanneer sprake is van een hogere opbrengst kan de meerwaarde worden aangewend voor de aflossing van andere leningen. Wanneer een klant de polis niet wenst te gebruiken voor de aflossing van de lening, dient te worden vastgesteld of de lening ook zonder aflossing door de klant kan worden betaald, rekening houdend met de fiscaliteiten. Het desbetreffende leningdeel dient dan te worden omgezet naar aflossingsvrij met een maximale looptijd van 30 jaar.

Dit geldt ook in de situatie dat de klant een deel van de polis wenst te gebruiken voor de aflossing van de hypotheek. Een dergelijk verzoek dient te worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket) van a.s.r.

De economische looptijd kan alleen worden ingekort als gevolg van een extra aflossing op een annuïtaire of lineaire hypotheek.

De aflossingsvrije lening heeft een looptijd van 30 jaar. Aan het einde van de looptijd kan de lening door de klant ineens worden terugbetaald. Ook kan de klant verzoeken de aflossingsvrije lening te verlengen (voor telkens een periode van 30 jaar) of om te zetten naar een lening met een annuïtaire of lineaire aflossing met een maximale looptijd van 30 jaar.

Bij de verlenging of omzetting van de lening wordt vastgesteld of de lening betaalbaar is. Hiervoor gelden de reguliere acceptatievoorwaarden en zal rekening worden gehouden met de van toepassing zijnde fiscaliteiten.



1. Inleiding	10. (Vrijgave) Zekerheden	110
2. Visie	10.1. Onderpand	110
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	10.2. Levensverzekering	114
4. Klant	10.3. Effectenportefeuille	116
5. Inkomen		
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



- 1. Inleiding
- 2. Visie
- 3. Algemene kenmerken
hypothekproces
- 4. Klant
- 5. Inkomen
- 6. Financiële verplichtingen
- 7. Onderpand
- 8. Waardebepaling
onderpand
- 9. De financiering
- 10. (Vrijgave) Zekerheden
- 11. Herstructureren van een
hypothek
- 12. Betalingsproblemen
- 13. Verkoop van de woning
- 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

10. (Vrijgave) Zekerheden

10.1. Onderpand

10.1.1. Inleiding verzoek tot royement

a.s.r. verleent royement indien de totale leensom is ontvangen en geen sprake is van achterstallige betalingen.

Op de aflosnota wordt geen afkoopwaarde van een polis of mee verbonden effect- of beleggersrekening in mindering gebracht. Op verzoek kan de waarde van de levensverzekering of de beleggingsrekening als addendum op de aflosnota in mindering worden gebracht. Dit verzoek wordt behandeld door het Beheerteam (via het Overrule Locket).

Wanneer na inbreng van de verkoopopbrengst van de woning een schuld resteert zal het dossier worden voorgelegd aan Verliesbeperking. Dit team zal beoordelen of royement kan worden verstrekt en op welke wijze een regeling wordt getroffen voor het voldoen van de restschuld.

10.1.2. Verzoek tot gedeeltelijk royement

Een verzoek voor een gedeeltelijk royement dient altijd schriftelijk te geschieden.

Meestal komt dit verzoek van een notariskantoor. Indien het verzoek rechtstreeks van de klant afkomstig is, dient de klant benaderd te worden om de notarisgegevens te achterhalen. De afhandeling van het gedeeltelijk royement vindt notarieel plaats.

Bij de beoordeling van een gedeeltelijk royement dienen de volgende zaken te worden gecheckt:

- Is sprake van een afzonderlijk kadastraal nummer of van een kadastrale afsplitsing?;
- Betalingsverloop: Indien sprake is van achterstanden of een slecht betalingsverleden (achterstanden in de afgelopen 2 jaar) dient het verzoek te worden afgestemd met het Beheerteam;
- Totale obligo (in verhouding tot de waarde van het resterende onderpand): Bij het beoordelen van een verzoek tot royement dient rekening te worden gehouden met het gehele obligo en de waarde van het overblijvende onderpand;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Let op: De NHG borgtocht neemt af met de waarde van het over te dragen perceel. De waarde van dit perceel betreft de onderhandse vrije verkoopwaarde van het te royeren gedeelte en dient altijd vastgesteld te worden door een taxateur.

Gedeeltelijk royement om niet	Gedeeltelijk royement tegen netto-opbrengst
Bij gedeeltelijk royement om niet wordt de netto-opbrengst (= verkoopprijs -/- eventuele kosten) van het over te dragen gedeelte van een perceel of de netto-opbrengst van de verkoop van meerdere ingeschreven onderpanden niet gebruikt om de hoofdsom af te lossen. Gedeeltelijk royement om niet is niet toegestaan bij NHG.	Bij gedeeltelijk royement tegen netto-opbrengst wordt de netto-opbrengst wel gebruikt om de hoofdsom van de hypothecaire lening gedeeltelijk in te lossen.

10.1.3. Verkoop perceel grond

Wanneer in het verzoek sprake is van verkoop van een perceel grond moet een gedeeltelijk royement plaatsvinden. In het verzoek zijn vaak al de grootte van het perceel en de kadastrale gegevens vermeld. De verkoopprijs van het te verkopen perceel grond moet vaak nog achterhaald worden. Dit kan schriftelijk opgevraagd worden bij de notaris. De restwaarde van het overgebleven object is bepalend voor de beoordeling van de resterende lening.

10.1.4. Ruil perceel grond

Wanneer in het verzoek sprake is van ruil van een perceel grond moet gekeken worden naar de grootte van dit perceel en situatieschets aan de hand van de kadastrale kaart. De kadastrale kaart dient bij het verzoek te worden toegevoegd.

10.1.5. Percelen van (nagenoeg) gelijke omvang zonder verrekening

Het zal meestal gaan om enkele vierkante meters (meestal ruil tussen burens). De ruil is akkoord indien de percelen die geruild worden (nagenoeg) even groot zijn. Voor de afhandeling van de ruil dient gedeeltelijk royement opgemaakt te worden.

Er vindt geen verrekening en geen aflossing op de hypotheek plaats. Er dient een notariële ruilakte te worden opgesteld en de bestaande hypotheek dient ook op de toebedeelde grond ingeschreven te worden. Dit geldt ook voor percelen van ongelijke omvang.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.1.6. Percelen van ongelijke omvang

Indien het gaat om ruilverkaveling waarbij de percelen niet even groot zijn zal doorgaans een verrekening plaatsvinden. Wanneer klant als gevolg van de ruil een bedrag ontvangt, dient de opbrengst ten laste te worden gebracht op de hypotheeksom.

Wanneer de klant de gelden niet in mindering wil brengen op de hypotheek dient het verzoek te worden voorgelegd aan het Beheerteam. Het Beheerteam zal bij een ruil van agrarische grond informatie inwinnen bij de betreffende rentmeester, werkzaam bij a.s.r. Landelijk Vastgoed. Hij zal informatie geven over hoe een en ander behandeld moet worden. Indien de ruilverkaveling plaatsvindt binnen het kader van de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) dan dienen wij als hypotheekhouder de notariële ruilakte mede te ondertekenen. Het hypotheekrecht komt automatisch op de toebedeelde grond te rusten.

10.1.7. Beoordeling gedeeltelijk royement

Bij een verzoek tot gedeeltelijk royement zal de opbrengst van het te verkopen gedeelte moeten worden afgelost op de hoofdsom. Wanneer dit niet gewenst is, zal een afweging van het risico moeten worden gemaakt.

Vuistregels bij de afweging zijn:

- De restwaarde van het object is bepalend. Als de bij ons laatst bekende taxatiegegevens onvoldoende duidelijkheid bieden voor een gedegen beslissing, zal een taxatie⁶¹ worden opgevraagd van het perceel, dat na de geplande overdracht resteert.

Ook kan een taxatie worden gebruikt om aan te tonen dat:

- De waarde van het onderpand gestegen is, waardoor de lening na royement voldoet aan de richtlijnen;
- Een risico-opslag op de rente achterwege kan blijven.

De klant dient zelf zorg te dragen voor taxatie. Het taxatierapport dient te voldoen aan de voorwaarden die a.s.r. hypotheek aan een taxatierapport stelt.

⁶¹ Wanneer sprake is van een financiering <90% van de marktwaarde kan worden volstaan met een desktoptaxatie.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.1.8. Te royeren onderpand heeft een beperkte waarde

Als de waarde van het te verkopen onderpand of gedeelte van het perceel beperkt is (< 10% van de totale waarde), kan “royement om niet” verleend worden. Denk hierbij aan zogenaamde “grenscorrecties”, hiermee worden de aanpassingen in de grenslijn bedoeld.

De waarde van het onderpand dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie.

10.1.9. Te royeren onderpand heeft een substantiële waarde

Als de waarde van het te royeren deel substantieel is (> 10% van de totale waarde), moet het volgende worden vastgesteld:

- Wat zijn de gevolgen zijn voor het kredietrisico?
- Verandert de risicoklasse en moet de rente(opslag) worden aangepast?
- Voldoet de klant nog aan de meest recente richtlijnen voor nieuwe hypotheek of hoe kan dit worden hersteld?
- Leidt de verkoop van het perceel tot een aanpassing van de courantheid van het onderpand?
- Kan royement om niet worden verleend of moet een deel van de bestaande hypotheek worden afgelost uit de verkoopopbrengst?
- Is een aanvullende taxatie noodzakelijk om ons risico in te schatten?
- Zijn er overige zekerheden en overige verstrekte financieringen waar rekening mee moet worden gehouden?

Een besluit tot gedeeltelijk royement met een substantiële waarde moet worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Locket), tenzij het royement al bij acceptatie van de huidige hypotheek was voorzien.

Bijvoorbeeld in geval van een royement van een inschrijving op de oude woning ten behoeve van een volledig afgeloste overbruggingskrediet.

10.1.10. Onteigening

Bij een gehele of gedeeltelijke onteigening zal de hypotheekhouder worden aangeschreven.

In dat geval zal de afdeling Juridische Zaken worden ingeschakeld teneinde te interveniëren in de onteigeningsprocedure.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien sprake is van een gehele onteigening zal de hypotheek uit hoofde van de vergoeding dienen te worden afgelost. Wanneer sprake is van een gedeeltelijke onteigening dient te worden vastgesteld wat de waardevermindering is als gevolg van de onteigening. Afhankelijk hiervan zal de lening (gedeeltelijk) dienen te worden afgelost uit hoofde van de ontvangen vergoeding.

De waarde van het onderpand dient te worden aangepast aan de nieuwe situatie.

10.2. Levensverzekering

10.2.1. Beëindigen pandrecht

In de volgende situaties kan het pandrecht van een levensverzekering worden beëindigd:

- Indien de lening volledig is afgelost en geen bedragen (rente/aflossingstermijnen) meer openstaan;
- Wanneer een door de klant getekend omzettingsvoorstel (inclusief machtiging voor de administratiekosten) retour is ontvangen, waarbij verpanding van de verzekering komt te vervallen en geen sprake is van een achterstand op de lening.

Bij beëindiging van de levensverzekering dient te worden gecheckt of bij het bepalen van het rentepercentage rekening is gehouden met de eerste storting. Indien dit het geval is, dient het bedrag van de eerste storting te worden aangepast naar € 0,00. De klant dient vooraf te worden gewezen op de consequenties (evt. hogere rente).

Als sprake is van meerdere leningen dient te worden vastgesteld of de zekerheid ook betrekking heeft op de overige leningen.

Wanneer de klant de waarde van de polis aan zichzelf wil laten uitkeren dient te worden vastgesteld of de resterende lening voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 50% van de marktwaaarde mag aflossingsvrij worden verstrekt;
- De resterende lening moet betaalbaar zijn. Dit mag worden getoetst op basis van de werkelijke lasten.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.2.2. Aanpassing levensverzekering

Ook nieuwe en bestaande leningen geldt dat een overlijdensrisico voor zowel NHG als niet NHG-leningen niet meer verplicht wordt gesteld.

Het is aan de adviseur om vast te stellen of bij overlijden van een van de kredietnemers voldoende inkomen aanwezig is om de hypotheeklasten te kunnen blijven dragen, de klant te wijzen op eventuele risico's en een oplossing aan te dragen om het overlijdensrisico op adequate wijze te mitigeren.

Een klant kan ervoor kiezen de bestaande verzekering om te zetten naar een andere verzekering.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De klant kan conform Mortgage Credit Directive (MCD)-regelgeving besluiten een opbouwpolis en/of een overlijdensrisicoverzekering onder te brengen bij een andere verzekeraar;
- Dit kan ook wanneer sprake is van een spaarhypotheekpolis. a.s.r. hypotheek 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;
- De opbouw dient plaats te vinden in euro's;



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

-
- Een kapitaalverzekering 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);
- De dekking van de nieuwe verzekering dient te voldoen aan de van toepassing zijnde acceptatie richtlijnen.

10.3. Effectenportefeuille

10.3.1. Voorwaarden effectenportefeuille

a.s.r. verstrekt geen nieuwe hypotheek op basis van een verpanding van een effectenportefeuille. Voor bestaande hypotheek gelden de volgende voorwaarden:

- De verpande effectenportefeuille dient te zijn ondergebracht bij EVI Van Lanschot;
- Overheveling naar een andere beleggingsinstelling is niet mogelijk;
- Bestaande verpandingen bij andere beleggingsinstellingen worden gedoogd. Deze kunnen desgewenst alleen worden overgedragen aan EVI van Lanschot;
- Tussentijdse opnames van een opbouwrekening (of een combinatierekening) zijn niet toegestaan;
- Een extra storting (naast een reguliere storting) is altijd mogelijk. Een extra storting is niet verplicht, ook niet bij een dreigend tekort op de einddatum van het beleggingsdoel;
- Bij een extra opname uit de effectenportefeuille moet altijd worden voldaan aan de minimale dekkingseis, waaronder de voorwaarde dat maximaal 50% van de totale lening aflossingsvrij mag worden verstrekt;
- Wanneer door de extra onttrekking de dekking en/ of de risicoklasse wijzigt (in negatieve zin), zal ook het rentepercentage van de lening moeten worden aangepast;
- Indien sprake is van een achterstand op de hypotheek of 2 of meer storneringen gedurende de afgelopen 12 maanden is opname uit de effectenportefeuille niet toegestaan. Een uitzondering kan door het Beheerteam van a.s.r. worden goedgekeurd indien het aannemelijk is dat de betalingen na de (eenmalige) vrijgave weer goed zullen verlopen.

Er dient minimaal een sneltoets te worden uitgevoerd die als bijlage bij de argumentatie (waarom het gevraagde bedrag mag worden uitgekeerd) dient te worden gevoegd en opgeslagen in het dossier. Indien de sneltoets positief



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

is, kan de opname worden goedgekeurd.

10.3.2. Opname boven de groeilijn (niet van toepassing op NHG)

Bij verstrekking van de hypotheek is het doelkapitaal van de beleggingsrekening vastgesteld. Aan de hand van het doelkapitaal kan een groeilijn worden bepaald. Deze doelvermogenslijn is gebaseerd op een vooraf vastgesteld verwacht rendement. Contractueel kan zijn vastgelegd dat de klant de waarde boven de doelvermogenslijn kan opnemen.

Wanneer de klant vraagt om een opname zal het verzoek worden voorgelegd aan Stater. Stater beoordeelt of de opname voldoet aan de voorwaarden die a.s.r. daarvoor stelt. Bij afwijking van de voorwaarden legt Stater het verzoek voor aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Dit team zal het volgende vaststellen:

- Doel van de opname;
- Betaalbaarheid van de lening nu en in de toekomst;
- Risicoklasse van de lening na opname;
- Risico op een restschuld;
- Of naast de opbouwrekening sprake is van een onttrekkingsrekening.

Wanneer een opname uit de beleggingsrekening zal leiden tot een structurele oplossing van een lopende achterstand, kan in goed overleg met de klant door het Klantteam worden besloten dat een (éénmalige) opname uit het beleggingsdepot wordt toegestaan.

10.3.3. Akte van verpanding

Indien een verzoek tot een gedeeltelijke vrijgave wordt geaccordeerd, dient er een nieuwe akte van verpanding effectenportefeuille te worden opgemaakt en ondertekend door klant(en) en vermogensbeheerder met daarin het nieuwe bedrag dat aan zekerheid wordt verpand. In deze akte dient ook de nieuwe maximale onttrekking te worden opgenomen.

De verpandingsakte dient te worden geregistreerd bij de Belastingdienst. Na ontvangst van de bevestiging van registratie door de Belastingdienst kan het eerdere pandrecht vervallen verklaard worden. Daarnaast dient de akte openbaar te worden gemaakt door deze aan te bieden bij de aanbieder van de effectrekening.

Tevens dienen de zekerheden in de administratie te worden aangepast in verband met het vaststellen van de hoogte van de dekking (risicoklasse).



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

10.3.4. Voorwaarden bij opnames van effectenrekening

- Er dient altijd een schriftelijk verzoek met een handtekening van de klant in het dossier aanwezig te zijn;
- Bij een opname zal de klant schriftelijk worden gewezen op de mogelijkheid dat de opname gevolgen heeft voor het eindkapitaal;
- Wanneer sprake is van een opname > € 2.500,- boven de toegestane groeilijn moeten de volgende stukken opgevraagd worden:
 - Werkgeversverklaring
 - Loonstrook
 - Taxatierapport
- Indien het een zelfstandig ondernemer of DGA betreft, dient een inkomensverklaring te worden aangeleverd en beoordeeld;
- Als de klant recent als ondernemer gestart is, is een extra opname niet toegestaan bij een netto lening > 90% onderpandswaarde;
- De hypotheek moet na opname voldoen aan de meest recente richtlijnen;
- Voorts dient een BKR-toets te worden opgevraagd.



1. Inleiding	11. Herstructureren van een hypotheek	121
2. Visie	11.1. Inleiding Herstructureren	121
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	11.2. Aanpassing risicocategorie	122
4. Klant	11.3. Wijzigen looptijd	123
5. Inkomen	11.4. Rentewijziging	124
6. Financiële verplichtingen	11.5. Oversluiten	125
7. Onderpand	11.6. Uitkoop Partner	127
8. Waardebepaling onderpand	11.7. Omzettingen	128
9. De financiering	11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG	133
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

11. Herstructureren van een hypotheek

11.1. Inleiding Herstructureren

Tijdens de looptijd van de hypotheek kan de klant – en verzoek indienen voor een herfinanciering. De klant zal bij een herstructurering worden doorverwezen naar een adviseur.

Ook kan een herfinanciering voortvloeien uit betalingsproblemen. Door de bestaande lening aan te passen kunnen (potentiële) betalingsproblemen structureel worden voorkomen of opgelost. De herstructurering vindt plaats op basis van de geldende acceptatierichtlijnen die opgenomen zijn in de a.s.r. hypotheekgids met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving en de meest recente bevoegdheden regeling. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van verwachte kredietverliezen bij (gedwongen) verkoop van de woning. Het herstructureren kan ingezet worden naar aanleiding van een gesprek met de klant en in een vroeg stadium worden aangeboden, zonder eerst een inkomsten- en uitgaveformulier op te vragen.

Bij a.s.r. is het mogelijk om de lening te herstructureren en een lastenverlaging te realiseren 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.

Een combinatie van bovenstaande mogelijkheden is een optie. Om de klant volledig te helpen is een integrale aanpak met betalingsachterstanden op een verpande polis (en eventueel andere kredieten) gewenst.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

11.2. Aanpassing risicocategorie

De risico-opslag wordt automatisch verlaagd indien door tussentijdse aflossingen de lening ten opzichte van de oorspronkelijke onderpandswaarde na een aflossing in een lagere risicoklasse valt.

Dit ongeacht de waardeontwikkeling van het onderliggende pand.

Bij het vaststellen van de risicocategorie wordt tevens rekening gehouden met de opgebouwde waarde in een (bij a.s.r. ondergebrachte) spaarverzekering verbonden aan een spaarhypotheek.

De risico-opslag wordt automatisch aangepast, één maand nadat de lening door een (tussentijdse) aflossing of na ontvangst van een nieuw taxatierapport in een lagere risicoklasse valt. Dat geldt ook wanneer de lening door de opgebouwde spaarwaarde in een lagere risicoklasse valt.

Daarnaast wordt de risicoklasse aangepast nadat de klant de waarde van de woning aantoont. Hiervoor heeft de klant 2 mogelijkheden:

- Een gevalideerd taxatierapport
- Een hybride of desktoptaxatie (hierna desktoptaxatie).

Welke vorm taxatie is toegestaan blijkt uit onderstaand schema:

Label/product	Taxatie	Desktoptaxatie	Calcasa (confidence level 5 of hoger)	WOZ
WelThuis	Ja	Ja (tot 90% MW)	Nee	Nee
Overbrugging	Ja	Ja	Ja	Ja
Levensrente hyp	Ja	Ja	Ja	Ja alleen wanneer geen (geldige) Calcasawaarde is afgegeven
DigiThuis	Ja	Ja	Nee	Nee



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

11.3. Wijzigen looptijd

11.3.1. Lineaire/ annuïtaire hypotheek⁶²

Een hypotheek gesloten na 1 januari 2013 dient te voldoen aan een vooraf vastgesteld aflosschema gebaseerd op een annuïteit van 30 jaar.

Verlenging van de looptijd is alleen toegestaan wanneer dit past binnen het oorspronkelijke aflosschema van 30 jaar. De maximale looptijd van de hypotheek mag dus niet langer zijn dan 30 jaar na de oorspronkelijke verstrekking⁶³.

Het inkorten van de hypotheek – bijvoorbeeld na een extra aflossing - is toegestaan.

De einddatum kan alleen worden verlengd als de opgebouwde waarde wordt afgelost op het leningdeel en de restschuld in een andere aflosvorm wordt voortgezet. Voortzetting naar annuïteit of lineair is dan maximaal 30 jaar, tenzij korter wordt aangegeven door de tussenpersoon.

Het inkorten van spaar-, hybride en levenhypotheeken kan alleen in overleg met a.s.r. leven. Er moet een nieuwe premie worden vastgesteld en worden getoetst of de nieuwe premie past binnen de bandbreedte. Daarnaast is het inkorten alleen toegestaan wanneer de betaalbaarheid wordt aangetoond.

11.3.2. Aflossingsvrije hypotheeken

Voor aflossingsvrije leningen geldt een looptijd van 30 jaar.

Op de einddatum kan een klant er voor kiezen:

- De lening volledig terug te betalen;
- De lening voor een periode van 30 jaar aflossingsvrij te verlengen;
- De lening om te zetten naar een lening met een annuïtaire of lineaire aflossing van maximaal 30 jaar.

⁶² Het aanpassen van de looptijd kan fiscale gevolgen hebben voor de klant.

⁶³ Met uitzondering van de Startershypotheek.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bij een verlenging of omzetting zal de betaalbaarheid opnieuw worden getoetst op basis van de dan geldende criteria.

Dit geldt voor zowel NHG als niet-NHG leningen.

11.4. Rentewijziging

11.4.1. Renteverlenging

Een klant krijgt 3 maanden voor de rentevervaldatum 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 rentevast periodes aangeboden die passen bij de restant looptijd van de hypotheek;
- Uiterlijk tot de maandafsluiting 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 duur of de resterende looptijd van de lening indien deze korter is;
- De rentevaste duur 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 duur aan te bieden. Wanneer de veiling of de gedwongen verkoop alsnog kan worden voorkomen, kan de klant een verzoek indienen voor een andere rentevaste duur. 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 duur;
- 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.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Renteverlenging bij achterstand

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

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 verkoopopbrengst zo hoog mogelijk gehouden.

11.5. Oversluiten

Het is mogelijk om een lopende hypotheek bij een andere geldverstrekker over te sluiten naar a.s.r. Bij oversluiten bedraagt de maximale verstrekking 100% van de marktwaarde (eventueel aangevuld met maximaal 6% voor energiebesparende maatregelen). Voor de Levensrente hypotheek geldt een maximum verstrekking van 50% van de marktwaarde en voor de DigiThuis hypotheek een maximum van 80% van de marktwaarde.

11.5.1. Zuivere oversluiting

Er is sprake van zuiver oversluiten wanneer een klant zijn hypotheek oversluit, in de eigen woning blijft én de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de af te lossen bestaande hypotheek vermeerderd met alle oversluitkosten én de looptijd van de leningdelen niet wordt verlengd. Het verlengen van de looptijd geldt niet voor bestaande aflossingsvrije leningen én de lening die ziet op de oversluitkosten (360 maanden). Dit is alleen van toepassing op NHG-hypotheken en op de seniorenpropositie.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

De maximale hypotheek bij zuivere oversluiting is de som van:

De maximale hypotheek bij zuivere oversluiting is de som van:	Voorwaarden voor zuivere oversluiting
Af te lossen bestaande hypotheek; Notariskosten; Taxatiekosten; Advies en afsluitkosten hypotheek; Boeterente.	- Bij een zuivere oversluiting van en naar NHG, zonder verhoging anders dan voor de omzettingkosten, hoeft geen nieuwe inkomenstoets te worden gedaan; - Een verbouwing meenemen is niet mogelijk; - Het aflossingsvrije deel mag niet worden verhoogd; - Extra financiering voor de oversluitkosten moet altijd annuïtair of lineair worden afgelost; - De waarde van een levensverzekering of een beleggingsrekening dient te worden afgelost op de hoofdsom of (volledig) worden gekoppeld aan een nieuwe hypotheek; - In aanvulling op de Voorwaarden en Normen van NHG zal de waarde van de woning dienen te worden vastgesteld conform de richtlijnen zoals beschreven inzake de <u>waardebepaling van onderpanden</u>; - Een salarisstroom is onderdeel van het dossier om bijzonderheden zoals loonbeslag of aanvullende lening vast te stellen en niet acceptabele risicogroepen en activiteiten uit te sluiten; - De acceptant stelt op basis van de dossierkenmerken vast of de nieuwe lening betaalbaar is en blijft.

11.5.2. Oversluiten met NHG

Oversluiten met NHG is bij a.s.r. ook mogelijk als er 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 substantieel omzetten van een aflossingsvrije leningdeel of aflossingsvrije leningdelen naar een annuïtair of lineair aflossingsschema (conform de Voorwaarden en Normen van NHG);
- Het oversluiten is naar het oordeel van de geldgever nodig, gezien de specifieke klantsituatie in relatie tot woning-behoud en het vangnet dat NHG biedt.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Het is niet (meer) mogelijk om een lening van niet-NHG over te sluiten naar NHG als de woningwaarde hoger is dan de kostengrens. Daarnaast is het bij oversluiten niet (meer) 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.

Wanneer sprake is van een bestaande levensverzekering of beleggingsrekening moet de opgebouwde waarde worden afgelost op de oude lening of worden meeverbonden 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 de levensverzekering of beleggersrekening niet wordt vermeld in de aanvraag moet deze opgevraagd.

11.5.3. Oversluiten van een lening zonder NHG

Wanneer een lening wordt overgesloten zonder NHG, wordt het verzoek beoordeeld als een nieuwe aanvraag en dient te worden voldaan aan de geldende (acceptatie)richtlijnen.

11.5.4. Oversluiten zonder werkgeversverklaring (zonder NHG)

Voor de situatie waarbij sprake is van oversluiten van een niet NHG-lening kan een werkgeversverklaring achterwege blijven onder de voorwaarden dat:

- De lening maximaal 90% van de marktwaarde van de woning bedraagt;
- De klant langer dan één jaar een vast dienstverband heeft.

Wanneer geen werkgeversverklaring wordt opgevraagd wordt alleen het brutoloon (inclusief vakantiegeld) als de inkomensbestanddelen op de salarisstroom meegenomen.

11.6. Uitkoop Partner

Voor de voorwaarden bij uitkoop van een partner wordt verwezen naar hoofdstuk 4.7.2 en 4.7.6.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

11.7. Omzettingen

11.7.1. Inleiding

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

- Omzetting rente⁶⁴;
- Omzetting aflossingsvorm;
- Combinatieverzoeken.

Het is niet mogelijk een bestaande (WelThuis) lening om te zetten naar een DigiThuis hypotheek. In dat geval dient een volledig nieuwe lening te worden gesloten.

Een bestaande lening kan wel worden omgezet naar een Levensrente hypotheek⁶⁵, mits de lening voldoet aan alle voorwaarden voor de Levensrente hypotheek. De maximale verstrekking van alle leningdelen tezamen mag niet meer bedragen dan 50% van de marktwaarde en beide aanvragers dienen de AOW-leeftijd te hebben bereikt. Daarnaast dienen bij een omzetting naar de Levensrente hypotheek alle lopende leningdelen te worden omgezet.

Alle omzettingsverzoeken worden getoetst aan de hand van het huidige acceptatiebeleid. Behalve bij NHG-hypotheek en Gemeentegarantie hypotheek. Voor NHG-hypotheek worden de Voorwaarden en Normen NHG gevolgd. Voor Gemeentegarantie zal de desbetreffende gemeente gebeld moeten worden en schriftelijk toestemming voor de wijziging worden opgevraagd.

11.7.2. Omzetting rente

Een tussentijds verzoek tot renteomzetting kan worden ingediend via E-consument. Bij een tussentijds verzoek tot renteomzetting wordt een voorstel gemaakt met daarin de kosten en de eventuele boeterente.

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.

⁶⁴ Dit geldt niet voor de Levensrente hypotheek.

⁶⁵ Dit geldt niet voor een DigiThuis hypotheek.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Wanneer het rentepercentage na een tussentijdse aanpassing hoger wordt, moet worden vastgesteld of de klant de hogere rente kan voldoen.

Mocht er sprake zijn van potentiële betalingsproblemen zal het verzoek worden voorgelegd aan het Beheerteam (via het Overrule Loket).

Omzetting van variabele rente naar een vaste rente	Omzetting van vast naar variabele rente	Rentemiddeling
Een omzettingsverzoek van een variabele rente naar een andere rentevaste periode moet worden aangevraagd via E-consument. Het verzoek wordt door Stater afgehandeld. Bij de omzetting van een variabele rente is geen boeterente verschuldigd. Wanneer voor de nieuwe rentevast periode nog geen boeteregeling overeengekomen is zal deze alsnog van toepassing worden verklaard.	Bij een omzetting van vaste naar een variabele rente dienen altijd de offerte en de hypotheekakte te worden geraadpleegd. Vastgesteld dient te worden of een boeteregeling overeen is gekomen. Wanneer dit niet het geval is geldt de reguliere boeteregeling.	a.s.r. biedt haar klanten geen rentemiddeling aan.

Wanneer tijdens het aanvraagtraject de variabele rente wordt omgezet naar een andere rentevast periode is het rentetarief van toepassing van de datum waarop het omzettingsverzoek door a.s.r. wordt ontvangen.

Wanneer tijdens het aanvraagproces een vaste rente wordt omgezet naar een andere rentevaste duur geldt de rente van het moment waarop de aanvraag is ontvangen.

11.7.3. Omzetting aflossingsvorm

Omzetten van een lening gebeurt op advies van een adviseur. De adviseur zal de klant wijzen op de mogelijke risico's.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Einddatum hypotheek met restant schuld.

Wanneer aan het einde van de oorspronkelijke looptijd van de lening een restant resteert wordt de lening omgezet naar aflossingsvrij. De lening wordt dan verlengd met nog eens 30 jaar tenzij sprake is van een betalingsachterstand. Voor de Levensrente hypotheek geldt dat de lening loopt zolang de langstlevende partner de woning bewoont.

Dit geldt niet voor een op de einddatum nog niet afgeloste meegefinancierde restschuld. De verlenging hiervan zal ter beoordeling aan het Beheerteam moeten worden voorgelegd.

In de andere gevallen moet de einddatum van de (laatst expirerende) polis worden aangehouden.

Let op: In geval van NHG of Gemeentegarantie vervalt na 30 jaar de borgstelling en dient de lening te worden omgezet naar niet-NHG. Het rentepercentage van de lening zal worden aangepast naar de van toepassing zijnde rente voor een lening zonder borgstelling van NHG. Mocht er sprake zijn van een nog lopende rentevast periode wordt de rente gedurende de resterende rentevast periode gerespecteerd.

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 NHG⁶⁶.

Bij a.s.r. geldt de norm dat het totale aflossingsvrije gedeelte niet meer mag bedragen dan 50% van de marktwaarde van de woning.

Klanten kunnen dit aantonen middels een recent gevalideerd taxatierapport of een recente desktoptaxatie. De a.s.r. Startershypotheek kan niet in combinatie met een aflossingsvrije lening worden afgesloten. Wel kan de a.s.r. Startershypotheek volledig worden omgezet naar een aflossingsvrije lening. Hiervoor wordt verwezen naar de reguliere voorwaarden voor een aflossingsvrije lening.

Alleen in geval van een Levensrente hypotheek of een overbruggingskrediet is een waardering op basis van een Calcasa rapport (niet zijnde desktoptaxatie)⁶⁷ toegestaan.

⁶⁶ Let op: een omzetting van de aflosvorm kan leiden tot fiscale gevolgen.

⁶⁷ Zie voor de voorwaarden hoofdstuk 16.2.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Omzetting vervanging polis

Bij een omzettingsverzoek waarbij een bestaande polis vervangen wordt door een nieuw te sluiten polis dient een premieberekening te worden gemaakt of opgevraagd. Wanneer sprake is van een waarde opbouw in Box 1 mag de huidige premie voor de kapitaalsopbouw vanuit fiscaal oogpunt niet worden verhoogd. De afkoopwaarde van de oude polis wordt daarbij ingebracht als hoge storting in de nieuwe polis.

Omzetting van een hypotheek met kapitaalsverzekering

NHG:

Als de omzetting van de hypotheek gepaard gaat met een volledige of gedeeltelijke aflossing van de poliswaarde op de lening, wordt de resterende lening omgezet in een annuïtaire of lineaire aflossingsvorm. De oorspronkelijke looptijd van de lening mag daarbij niet worden verlengd.

Wanneer de lening wordt omgezet naar Niet-NHG dient de lening te voldoen aan de dan geldende voorwaarden.

Niet-NHG:

Op verzoek kan een lening zonder NHG Borgstelling worden omgezet in een andere aflossingsvorm. Wanneer in dat geval gekozen wordt voor een aflossingsvrij leningdeel, dient het totaal van (alle) aflossingsvrije leningdelen maximaal 50% van de marktwaarde te bedragen.

Omzetting van en naar een spaarhypotheek

Het is niet meer mogelijk een bestaande hypotheek om te zetten naar een spaarhypotheek. Bij een omzetting van een spaarhypotheek worden uitsluitend omzettingskosten in rekening gebracht. Bij alle tussentijdse omzettingen van een spaarhypotheek wordt een contante waarde in rekening gebracht en dient een nieuw rentevoorstel te worden gedaan op basis van de huidige rentetarieven.

Omzetting van NHG naar NHG (Zuiver oversluiten)

Zie zuiver oversluiten



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Omzetting van niet NHG naar NHG

Een omzetting van niet NHG naar NHG kan niet zonder tussenkomst van een notaris. Er dient daarom altijd een nieuwe aanvraag te worden ingediend. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de meest recente richtlijnen en Voorwaarden en Normen NHG.

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 richtlijnen.

Combinatieverzoeken

Daar waar men zowel verzoekt om een renteomzetting als een wijziging op de aflossingsvorm, zal een passend combinatievoorstel gemaakt moeten worden.

11.7.4. Omzettingseisen en voorwaarden

- De dekkingseisen die aan de omzetting gesteld worden, staan nader bepaald in de richtlijnen;
- In geval van achterstand vindt overleg plaats met het Beheerteam (via het Overrule Loket);
- De geldigheidsduur van het voorstel tot omzetting bedraagt 14 werkdagen;
- Er zal een omzettingsvoorstel moeten worden gemaakt. Na ontvangst van het getekende voorstel en de verschuldigde gelden kan de omzetting worden doorgevoerd;
- Bij bestaande bouw kan ook worden volstaan met een desktoptaxatie.
-

Boeterente

Wanneer sprake is van boeterente wordt deze berekend over de restant hoofdsom van de lening. Wanneer de omzetting slechts één of meer leningdelen betreft, wordt de boeterente berekend over de desbetreffende leningdelen.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

11.8. Verzoek vervallen Gemeentegarantie/ NHG

Wanneer de klant tussentijds verzoekt om de garantie te laten vervallen zal het verzoek door Stater worden voorgelegd aan het Beheerteam van a.s.r. Het Beheerteam zal de lening toetsen op basis van de werkelijke lasten.

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	12. Betalingsproblemen	135
2. Visie	12.1. Algemeen	135
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	12.2. Nederlandse Schuld hulproute	136
4. Klant	12.3. Schrijnende situaties	137
5. Inkomen	12.5. Forbearance	148
6. Financiële verplichtingen	12.6. Non-Performing	148
7. Onderpand	12.7. Unlikely to pay (UTP)	148
8. Waardebepaling onderpand	12.8. Beslagen	149
9. De financiering	12.9. Cessie	150
10. (Vrijgave) Zekerheden	12.10. Overige bepalingen	151
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

12. Betalingsproblemen

12.1. Algemeen

Het kan voorkomen dat een klant in een situatie terecht komt waarbij sprake is van (potentiële) betalingsproblemen. Het is in het belang van de klant wanneer (potentiële) betalingsproblemen zo vroeg mogelijk in het proces worden gesignaleerd. Er kan dan in een vroegtijdig stadium door het Klantteam van a.s.r. contact worden opgenomen met de klant, teneinde de klant te helpen met het vinden van een structurele oplossing voor de ontstane financiële situatie. De klant zal zo goed mogelijk worden geïnformeerd over de ontstane situatie, de mogelijke gevolgen daarvan en de beschikbare oplossingen. Daarnaast zal de klant voldoende tijd worden geboden om de verplichtingen alsnog na te komen. Uitgangspunt is dat de klant in de woning kan blijven wonen.

Daarnaast streeft a.s.r. hypotheekten ernaar klanten te stimuleren om zich tijdig te melden wanneer betalingsproblemen worden verwacht. Medewerkers van het Beheerteam zijn geïnstrueerd om voortijdig betalingsproblemen te signaleren en voorlichting te geven aan klanten, bijvoorbeeld over wat ze kunnen doen bij (potentiële) problemen.

Vroegtijdig inzicht in de achtergronden van de financiële problemen stelt a.s.r. hypotheekten 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.

a.s.r. hypotheekten stimuleert actief klantcontact door informatie te verstrekken op de MijnHypotheek omgeving, het verspreiden van een informatiefilmpje en het gebruik van meerdere communicatiemiddelen (brief, telefoon, e-mail, SMS). Deze communicatiemiddelen worden continu geëvalueerd en aangevuld met als doel de drempel voor (mogelijke) achterstandsklanten zoveel mogelijk te verlagen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Het Beheerteam beschikt over een breed scala aan hulpmiddelen om klanten met een potentiële achterstand te kunnen helpen. Als een achterstand niet kan worden voorkomen heeft het Klantteam van a.s.r. hypotheek diverse middelen om de klant te helpen. Bij het inzetten van de hulpmiddelen zal de behandelaar zoveel mogelijk in het werk stellen om de oorzaak van de betalingsproblemen te achterhalen en een passende oplossing te bieden, daarbij rekening houdend met de praktische omstandigheden en redelijke behoeften voor levensonderhoud van de klant. De behandelaar zal daarbij minimaal rekening houden met de beslagvrije voet. Uitgangspunt hierbij is dat een klant die te goeder trouw is in de woning kan blijven wonen.

Alleen wanneer de klant aantoonbaar niet bereid is mee te werken aan een oplossingsrichting, maatregelen redelijkerwijs niet zullen leiden tot structureel herstel, dan wel de ingezette maatregelen geen uitkomst op herstel hebben geboden, wordt op initiatief van a.s.r. hypotheek overgegaan tot het verkooptraject. Uitgangspunt hierbij is dat een executieveiling indien mogelijk wordt voorkomen, omdat dit niet in belang van de klant of van a.s.r. hypotheek is. Om tot goede en tijdige oplossingen te komen zijn uitgewerkte en concrete werkprocessen belangrijk. De werkprocessen zorgen er tevens voor dat willekeur in de afhandeling wordt voorkomen en de kwaliteit van de afhandeling wordt gewaarborgd. Voor alles geldt dat het belang van de klant voorop staat. Dit beleid, de hierbij behorende beschrijving van de werkprocessen en het bevoegdhedenreglement vormen een onlosmakelijk geheel. Bij het beheer van achterstanden is vaak maatwerk vereist. De behandelaar kan desgewenst mits goed onderbouwd afwijken van deze richtlijnen. De afwijking dient dan voor advies te worden voorgelegd aan Credit Risk Management.

12.2. Nederlandse Schuldhulproute

a.s.r. draagt, door constructief om te gaan met klanten met betalingsproblemen, eraan bij dat de financiële problemen van deze groep klanten niet groter worden en deze klanten juist helpen deze problemen aan te pakken. Hiervoor is door het Verbond van Verzekeraars een Protocol bij betalingsachterstanden 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.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.3. 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) gebeurtenis - buiten de schuld van de klant om

- grote financiële problemen ontstaan, die niet door de klant kunnen worden opgevangen of hersteld.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Het overlijden van de partner, waardoor een deel van het inkomen wegvalt;
- Een ernstige ziekte 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.

Het gaat in dit soort gevallen om complexe situaties, die van de behandelaar maatwerk vereisen.

De behandelaar zal streven naar woning behoud voor de klant en indien dit op langere termijn niet mogelijk is de klant voldoende tijd bieden 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 contact op te nemen met a.s.r. De behandelaars worden getraind om schrijnende situaties te herkennen.

12.4. Behandelpaden

Een behandelpad beschrijft de wijze waarop:

- Het (mogelijk) niet nakomen van een betalingsregeling van de klant weer wordt hersteld;
- Het verlies voor de klant zoveel mogelijk zal worden beperkt door verkoop van de woning.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.1. Overzicht middelen

De behandelaar van het Klantteam heeft een breed scala aan middelen om in te zetten.

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in:

- Middelen om in contact te komen met de klant;
- Middelen die kunnen worden ingezet om tot een oplossing te komen voor de klant.

12.4.2. Overzicht contactmiddelen

Kwaliteitsmanagement zal alles in het werk stellen om in contact te komen met de klant en heeft onderstaande mogelijkheden ter beschikking:

- Brievencyclus;
- Telefonisch contact;
- SMS;
- Inzet adviseur;
- Huisbezoek;
- Uitnodiging voor persoonlijk gesprek;
- Recherche (in bijzondere gevallen).

In het Early traject is het uitgangspunt de selfservice mogelijkheid in de MijnHypotheek omgeving. Er wordt niet actief telefonisch contact gezocht met de klant.

Vanaf het Late traject wordt telefonisch contact opgenomen door de behandelaar om te proberen vast te stellen wat de oorzaak van de achterstand is en of sprake is van een structureel of onderliggend probleem. Het heeft hierbij de nadrukkelijke voorkeur de financiële situatie van de klant in kaart te brengen.

12.4.3. Overzicht van mogelijke oplossingen

De keuze voor het wel/niet inzetten van een hulpmiddel is afhankelijk van de inschatting of de klant mee wil en kan werken. Deze inschatting zal door de behandelaar worden vastgelegd in het dossier.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Willen:

Vastgesteld wordt of de klant gemotiveerd is om de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk na te komen. Uiteraard kunnen onvoorziene omstandigheden zich voordoen, waardoor de klant de gemaakte afspraken niet kan nakomen.

Niet willen:

Er is sprake van niet willen als de klant weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht of wanneer de klant meerdere malen de gemaakte betaalafspraken niet nakomt. Aan de klant zal worden uitgelegd welke consequenties hieraan verbonden zijn. Ook als de klant weigert mee te werken aan de verkoop van zijn woning of de verkoop belemmert, wordt dit gezien als een indicatie voor niet willen. De klant wordt uitgelegd wat de consequenties daarvan zijn.

Kunnen:

Er is sprake van "kunnen" wanneer een klant aan de betalingsverplichtingen kan voldoen op basis van zijn huidige inkomen en betaalcapaciteit.

Niet kunnen:

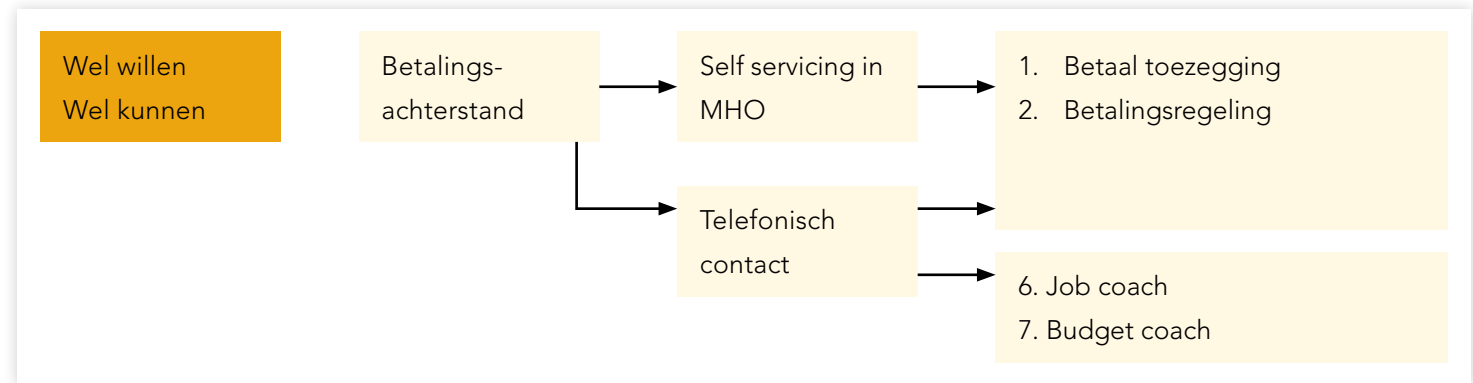
Er is sprake van niet kunnen als een klant niet in staat is aan de huidige betalingsverplichtingen te voldoen. Dit kan tijdelijk of structureel van aard zijn.

Het wel of niet willen of kunnen van een klant kan gedurende de tijd verschuiven.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Afhankelijk van het wel of niet willen en kunnen van de klant zullen verschillende mogelijkheden worden ingezet.



Indien tijdens het telefonisch contact blijkt dat de klant een tijdelijk of structureel betalingsprobleem heeft wat de komende maanden zal leiden tot een grotere betalingsachterstand, dan is sprake van 'wel willen – niet kunnen'. Hiervoor wordt een procesversneller toegepast naar Late.

Niet lukken:

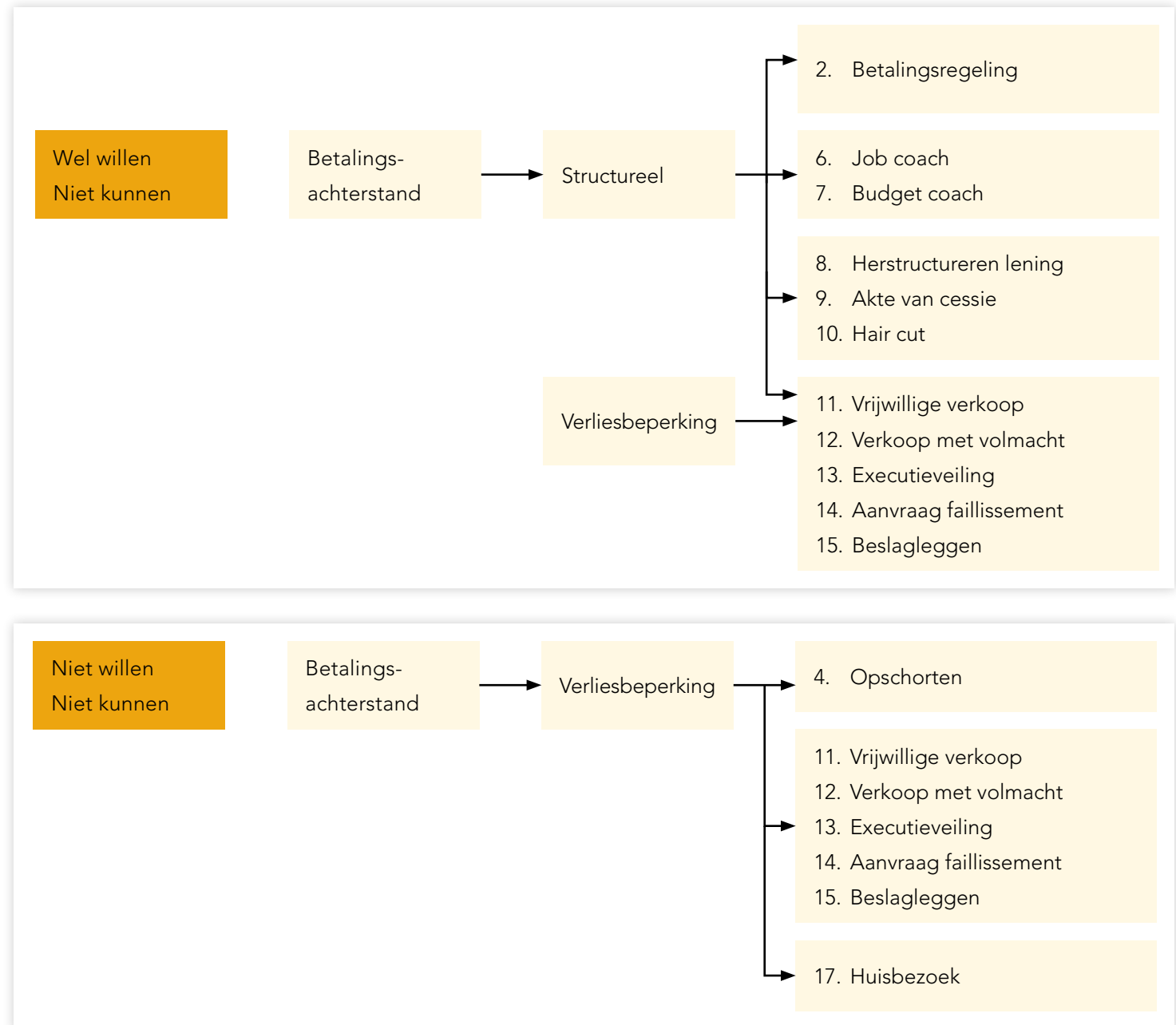
Er zijn klanten die wel willen en ook wel kunnen, maar door de omstandigheden niet in staat zijn; 'niet lukken'. Deze type klanten kunnen baat hebben bij een budgetbeheerder.



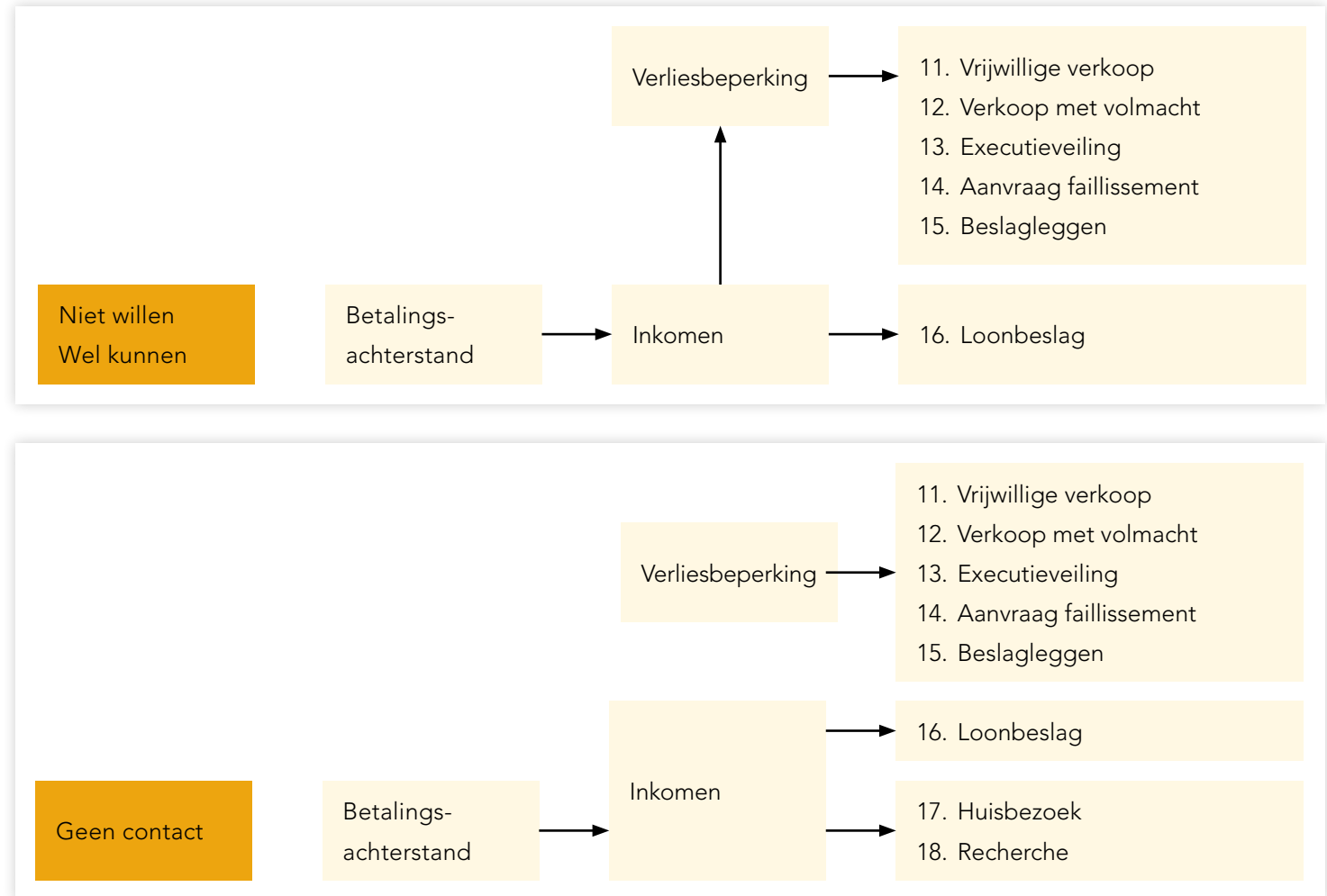
1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
Bijlage 2



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.4. Recidivist

Een klant wordt aangemerkt als recidivist, als de klant gedurende een periode van 12 maanden voorafgaand aan het betalen van een achterstand eerder een achterstand heeft gehad.

Uitgangspunten:

- Een klant wordt geacht zijn maandtermijn op het reguliere incassomoment te voldoen;
- a.s.r. zal waar mogelijk de klant helpen om de betaling tijdig te verrichten.

De betaling van de maandtermijn kan de klant middels de selfservice mogelijkheid in de MijnHypotheek omgeving zelf voldoen met iDEAL of een betalingsregeling in 2 of 3 keer. Indien er telefonisch contact is met de klant heeft de behandelaar diverse middelen ter beschikking, waaronder een budgetcoach die de klant kan helpen zorg te dragen voor een financiële buffer. Bij recidivisten zal de behandelaar vaststellen of de in aanvang vastgelegde oorzaak van de storning correct is en of er daarbij sprake is van een structureel of onderliggend probleem. Op basis van de uitkomst van het gesprek met de klant kan de behandelaar de klant indelen als recidivist.

Zodra de achterstand langer loopt dan (maximaal) één maand, zal de klant worden overgedragen aan Late en volgt het reguliere proces.

12.4.5. Betalingsafspraken

De klant kan in de MijnHypotheek omgeving de gemiste termijn direct betalen middels een iDEAL-link. In dit geval vindt geen telefonisch contact met de klant plaats. Indien het telefonisch contact wel tot stand komt met de klant zal worden vastgesteld dat sprake is van een incidentele en tijdelijke achterstand, die binnen één maand ineens of in termijnen binnen één maand kan worden voldaan.

In dat geval stemt de behandelaar met een toezegging (betalingsafpraak) van de klant. Een bevestiging van de afspraak is verplicht en wordt geautomatiseerd verzonden vanuit het achterstandsmanagementsysteem. Deze bevestiging kan per brief of per e-mail worden verzonden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.4.6. Betalingsregeling

Betalingsregelingen worden ingezet indien een klant in staat is om de achterstand in te lopen zonder het obligo te laten oplopen en een klant zich welwillend opstelt. Uitgangspunt is betaling naar draagkracht en het in stand houden van de beslagvrije voet.

Bij voorkeur komt de betalingsregeling tot stand op basis van hetgeen de klant zelf inschat te kunnen betalen. Indien een betalingsregeling correct wordt nagekomen wordt geen loonbeslag ingezet.

Let op: Bij het treffen van een betalingsregeling, wordt rekening gehouden met een eventueel aflosschema van de hypotheek en de daaruit voortvloeiende fiscaliteiten inzake de renteaftrek.

Een klant kan in de MijnHypotheek omgeving zelf een betalingsregeling treffen voor de terugbetaling van maximaal één gemiste termijn. De termijn kan ineens, in 2 of 3 keer terug worden betaald.

De klant kan ook telefonisch een betalingsregeling treffen. De behandelaar kan in dat geval nadere informatie opvragen om de betaalbaarheid vast te stellen.

12.4.7. Tijdelijke Betaalpauze/ Opschorten

Een tijdelijke betaalpauze wordt aangeboden aan klanten, die aantonen dat de betalingsproblemen van korte duur zijn en de betaalpauze zal bijdragen aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen.

Het hulpmiddel kan bijvoorbeeld worden ingezet bij:

- Opschorten: In combinatie met de (vrijwillige) verkoop van de woning, waarbij de verkoop zich in een afrondende fase bevindt;
- Het overbruggen van een periode waarin het inkomen tijdelijk lager is.

Er geldt voor de tijdelijke betaalpauze of opschorten een maximumtermijn van 6 maanden of tot maximaal €10.000,-. Voor het termijnbedrag en de bevoegdheden m.b.t. betaalpauze wordt verwezen naar de meest recente bevoegdheden regeling.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bij het inzetten van dit hulpmiddel dient de behandelaar de fiscaliteit van de lening in acht te nemen en de klant hierover te informeren. Desgewenst dient de klant te worden verwezen naar een adviseur.

12.4.8. Budgetcoach

De budgetcoach wordt actief aangeboden aan iedere klant met een (potentiële) achterstand waarvan verwacht wordt dat een budgetcoach uitkomst zal bieden voor de ontstane situatie. Afhankelijk van de behoefte van de klant kan in plaats van een budgetcoach ook worden gekozen voor een energicoach. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden.

Het Klantteam zal door overleg met de klant vaststellen of de klant voldoende overzicht heeft in de financiële zaken en of de klant hier hulp bij nodig heeft. De inzet van de budgetcoach gebeurt in onderling overleg met de klant. Voor het inzetten van de budgetcoach worden geen kosten in rekening gebracht bij 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 in staat moeten zijn de lasten op te brengen;
- Klant heeft onvoldoende inzicht in de eigen financiële huishouding.

De behandelaar stelt vast of het inzetten van een externe budgetcoach een reële oplossing biedt. Voor een budgetadvies wordt een externe budgetcoach ingehuurd. Deze budgetcoach stelt een baten- en lastenformulier op, waardoor de klant meer inzicht krijgt in diens inkomsten en uitgaven.

Op het moment dat er sprake is van een klant waar NHG op van toepassing is, zal eerst worden onderzocht of dit middel via NHG kan worden aangeboden. Het verzoek voor het inzetten van dit hulpmiddel kan via de NHG portal.

12.4.9. Budgetbeheerder

De budgetbeheerder wordt ingezet wanneer voor een langere termijn structureel ondersteuning nodig is met de financiële zaken. Budgetbeheer kan door de klant bij de gemeente worden aangevraagd. Door a.s.r. worden de kosten voor de budgetbeheerder tot maximaal het bedrag van een budgetcoach vergoed. Bij de inzet van een budgetbeheerder vervalt de mogelijkheid voor de inzet van een budgetcoach.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

12.4.10. Jobcoach

Een jobcoach wordt actief aangeboden aan klanten die werkloos zijn of worden of klanten waarbij het inkomen ontoereikend is geworden door een inkomensterugval. Het doel van de jobcoach is de klant weer aan een (nieuwe) baan te helpen. Voor het inzetten van de jobcoach worden geen kosten in rekening gebracht bij de klant.

In de volgende situaties wordt een jobcoach aangeboden:

- Er is sprake van (aanstaande) werkloosheid bij een klant of;
- De (aanstaand) werkloze klant heeft een reële kans op het verkrijgen van een nieuwe/betere baan;
- De klant helpen aan een beter betaalde baan.

Op het moment dat er sprake is van een klant waar NHG op van toepassing is zal eerst worden onderzocht of dit middel via NHG kan worden aangeboden. Het verzoek voor het inzetten van dit hulpmiddel kan via de NHG portal.

Indien er een akkoord is zal NHG de jobcoach inzetten. Wanneer het niet mogelijk is de jobcoach via NHG aan te bieden of wanneer er sprake is van een hypotheek zonder NHG zal a.s.r. een externe jobcoach aanbieden.

12.4.11. Gedeeltelijke kwijtschelding van de lening (haircut)

Ziet de behandelaar geen mogelijkheden tot woningbehoud dan kan de klant mogelijk worden geholpen door een gedeeltelijke kwijtschelding van de lening (haircut). Door toepassing van een gedeeltelijke kwijtschelding worden de hypotheeklasten voor de klant lager, waardoor de hypotheek weer betaalbaar wordt.

Voor leningen met borgstelling van NHG moet contact worden opgenomen met NHG. Voor leningen zonder NHG geldt de bevoegdhedenregeling. Uit het klantdossier moet blijken dat de behandelaar alle middelen heeft ingezet of heeft afgewogen en dat kwijtschelding de enige mogelijkheid is voor een structurele oplossing. Een kwijtschelding wordt alleen overwogen wanneer er geen andere hypotheekhouders en/of beslagleggers zijn.

12.4.12. Aanvraag persoonlijk faillissement

Wanneer de klant niet wil meewerken aan de woningverkoop en het verwachte verlies groter is dan €100.000,- kan de behandelaar besluiten tot het aanvragen van faillissement van de klant. Voor de bevoegdheden inzake de aanvraag van faillissement van de klant wordt verwezen naar de meest recente bevoegdheden regeling.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De aanvraag van een persoonlijk faillissement wordt uitgevoerd wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De klant moet zijn opgehouden met betalen en er is sprake van een betalingsachterstand;
- Er zijn meerdere schuldeisers. Er moet sprake van een steunvordering zijn;
- a.s.r. hypotheek moet daadwerkelijk een opeisbare en onbetaalde vordering hebben.

Voor het uitzetten van een faillissementsaanvraag maakt de behandelaar gebruik van een advocaat uit de voorkeurslijst. Als een steunvordering bekend is zal a.s.r. hypotheek deze aanleveren.

12.4.13. Melding van achterstand op (verbonden) zekerheden

Bij een melding van een achterstand in de betaling van de verzekeringspremie op een aan de hypotheek verbonden verzekering zal door de behandelaar telefonisch contact worden opgenomen met de klant. Wanneer geen contact mogelijk blijkt zal de klant schriftelijk worden benaderd.

Tijdens het gesprek zal de behandelaar:

- De reden van de achterstand achterhalen;
- Een risicoanalyse uitvoeren.

Wanneer door de achterstand in premiebetaling de opbouw in de verzekering dreigt te vervallen (of reeds is vervallen) zal een klant worden doorverwezen richting de adviseur. De adviseur zal samen met de klant kijken of een omzetting van de lening binnen de geldende normen mogelijk is waarbij de lasten voor de nieuwe lening voor de klant nog steeds betaalbaar zijn.

12.4.14. Overlijdensrisicodekking vervalt

Wanneer door de achterstand in premiebetaling de overlijdensrisicodekking dreigt te vervallen (of inmiddels reeds is vervallen) zal een klant worden doorverwezen richting de adviseur.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.5. Forbearance

Een forbearance maatregel:

- Is een concessie in de voorwaarden van een bestaand contract;
- Wordt toegekend door a.s.r. hypotheek aan een klant die (op korte termijn) niet meer aan de betalingsverplichtingen kan voldoen;
- Heeft als doel een kredietverlies te voorkomen.

Uitgangspunt daarbij is dat a.s.r. hypotheek de concessie niet zou hebben toegekend aan een nieuwe klant of een bestaande klant zonder betalingsproblemen.

De behandelaar legt in het dossier vast welke middelen zijn toegepast.

Aan de balanshouder/ belegger wordt een lijst met middelen beschikbaar gesteld waarbij tevens de ingangs- en (indien bekend) de einddatum wordt weergegeven. De balanshouder/ belegger stelt zelf vast welke maatregelen worden aangemerkt als forbearance en gedurende welke termijn de lening als zodanig wordt geregistreerd.

12.6. Non-Performing

De non-performing portefeuille wordt bepaald op basis van de stand maandultimo. Er is sprake van non-performing wanneer voor een lening gedurende meer dan 3 achtereenvolgende maandultimo's (> 90 dagen) sprake is van een achterstand. Na inlopen van de achterstand wordt de lening gedurende een vast te stellen periode gemonitord. Het is aan de balanshouder of belegger om vast te stellen welke proefperiode wordt aangehouden.

12.7. Unlikely to pay (UTP)

Binnen Kwaliteitsmanagement wordt de oorzaak van een achterstand vastgesteld. Deze oorzaken worden periodiek gerapporteerd. De balanshouder/ belegger ontvangt een totaal overzicht van de oorzaken en kan op basis daarvan vaststellen welke oorzaken in aanmerking komen voor de UTP-rapportage.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

12.8. Beslagen

12.8.1. Loonbeslag

Als een klant weigert medewerking te verlenen aan het bepalen van zijn financiële draagkracht (vermogenssituatie) of als is vastgesteld dat de klant financiële middelen heeft om de maandlasten en/of betalingsachterstand geheel of gedeeltelijk te voldoen, maar desondanks weigert te betalen, legt de behandelaar beslag op het inkomen (loon of uitkering) van de klant. Voor het uitzetten van loonbeslag maakt a.s.r. hypotheek gebruik van de diensten van een deurwaarder uit de voorkeurslijst. Vereist is dat de klant in loondienstverband werkt of een uitkering geniet.

De input en de juridische mogelijkheden worden door de gerechtsdeurwaarder geleverd. De gerechtsdeurwaarder geeft aan welke ruimte er nog is naast het loonbeslag. In overleg met de deurwaarder zal bekeken worden welke beslagmogelijkheden kunnen worden ingezet om de achterstand in te lopen.

Indien de conclusie wordt getrokken dat er te weinig ruimte is en dit ook niet op korte termijn ontstaat, wordt het verkooptraject opgestart.

12.8.2. Conservatoir beslag

Dit is een beslag met een bewarend karakter wat vaak 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 kan worden verkocht. Hier staat een termijn voor en de beslaglegger zal een procedure dienen 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 behandelaar zal contact opnemen met de klant en vaststellen of hier sprake is van potentiële betalingsproblemen. In dat geval zal worden bekeken op welke wijze de klant door a.s.r. kan worden geholpen.

12.8.3. Executoriaal beslag

In het geval van executoriaal beslag zal de behandelaar het beslag overnemen binnen 2 weken na ontvangst van de beslaglegging, tenzij de behandelaar inschat dat bij een eventuele veiling van het onderpand geen sprake zal zijn van een verlies. 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 via exploot gebeurt dan zal a.s.r. aan dit verzoek gehoor geven.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.8.4. Vexatoir beslag

Wanneer een executoriaal beslag onrechtmatig (= vexatoir) lijkt te zijn, zal het beslag worden overgenomen en worden behandeld als een normaal executoriaal beslag. Op deze manier wordt voorkomen dat de deurwaarder toch een veiling opstart, waardoor a.s.r. hypotheek een executiegeschil moet opstarten bij de rechter.

Er kunnen zich situaties voordoen bij een vexatoir beslag waarbij toch besloten wordt het executoriale beslag niet over te nemen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer a.s.r. een onderdeel van een conflict gaat worden en door de overname en de eventuele executie een risico op een claim ontstaat. Wanneer hier sprake van is of kan zijn dan is het raadzaam om eerst advies in te winnen bij Juridische Zaken.

12.8.5. Beslag aanvullende zekerheden

a.s.r. zal terughoudend omgaan met de mogelijkheid beslag te leggen op vermogensbestanddelen van de klant.

Een beslag zal worden overwogen indien:

- Na verkoop van de woning een restschuld ontstaat, die door het leggen van beslag op de vermogensbestanddelen zal worden gereduceerd;
- De verkoop van de woning door het beslag kan worden voorkomen;
- De behandelaar het risico (te) groot acht dat een vermogensbestanddeel zal worden aangewend voor andere doeleinden, die de positie van a.s.r. zullen schaden.

Bij het leggen van beslag zal a.s.r. rekening houden met de beslagvrije voet. Daarnaast zal a.s.r. geen beslag leggen op vermogensbestanddelen waardoor de klant niet meer in staat is zijn inkomen te genereren.

12.9. Cessie

Wanneer een achterstand (gedeeltelijk) zal worden terugbetaald uit hoofde van een vordering (bijvoorbeeld een teruggave van de belastingdienst) of het inkomen van de klant, zal de behandelaar een cessie van deze vordering overwegen. De cessie zal alleen worden ingezet wanneer het risico reëel is, dat de klant de gelden zonder deze cessie op een andere wijze zal besteden, waardoor de positie van a.s.r., zal verslechteren. Vereist is dat zowel de klant als de werkgever (of de Belastingdienst) hun medewerking verlenen. De akte zal vervolgens aan de werkgever worden toegezonden voor de uitvoering. De akte van cessie dient bij de Belastingdienst Rotterdam te worden geregistreerd.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

12.10. Overige bepalingen

12.10.1. Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP)

Kwaliteitsmanagement brengt de positie van de persoon die in de schuldsaneringsregeling of WSNP zit (de saniet) en het dreigend verlies in kaart. a.s.r. streeft naar behoud van de eigen woning tijdens het WSNP-traject en houdt de klant gedurende de periode van de WSNP (maximaal 3 jaar) actief in de gaten.

Eisen voor behoud van de eigen woning:

- Er is geen overwaarde op onderpand;
- De achterstand is < 6 maanden en de marktwaarde conform een taxatierapport <90% hypotheeksom;
- De maandelijkse (netto) hypotheeklasten zijn marktconform ten opzichte van huurwoningen;
- Er is een toezegging rechter-commissaris voor behoud eigen woning;
- Er is een toezegging bewindvoerder voor betaling van toekomstige maandtermijnen;
- Er is getoetst of het aannemelijk is dat de klant de woonlasten na het WSNP-traject kan dragen. Dit wordt in het geval van een NHG-dossier gedaan door de NHG beschikbaar gestelde inkomens- en vermogenstoets, voor niet NHG-klanten gebeurt dit door het formulier budgetrekening. Op dit formulier vult de klant alle maandelijkse inkomsten en uitgaven in.

Achterstand hypotheek

Kwaliteitsmanagement dient de achterstand als concurrente vordering in, in de WSNP t.b.v. de verificatievergadering. Indien het een NHG-dossier betreft, zal een voorstel worden voorgelegd aan NHG en de mogelijkheid van behoud van de woning bespreken. In overleg met NHG zal worden getracht de achterstand alsnog vergoed te krijgen.

Geen behoud eigen woning

Verliesbeperking zal overgaan tot uitwinning van het onderpand. 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 zal een boedelbijdrage voor de bewindvoerder worden besproken van € 1.000,- tot € 2.500,-. Indien de saniet woonachtig is in het onderpand zal een gebruiksvergoeding worden besproken en tevens worden gecontroleerd of er een opstalverzekering actief is.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien de saniet niet woonachtig is in het onderpand controleert Verliesbeperking of er nog een lopende opstalverzekering actief is. In dat geval draagt het team Verliesbeperking zorg voor het afsluiten van een opstalverzekering (in principe intern bij a.s.r.).

Na verkoop zal Verliesbeperking de restvordering indienen bij de bewindvoerder. Na beëindiging van de WSNP-traject boekt a.s.r. het (eventueel) resterende verlies af.

12.10.2. Bijzondere situaties

In de volgende situaties wordt een lening overgedragen aan Verliesbeperking ook wanneer geen sprake is van een achterstand:

- Op grond van de bepalingen in de algemene voorwaarden is sprake van situatie waarin de lening wordt opgeëist;
- De klant is overleden, waardoor de woning zal worden verkocht;
- De klant is onder curatele gesteld of er is een bewindvoerder of budgetbeheerder aangesteld;
- De woning wordt verhuurd zonder toestemming van a.s.r.;
- De erfpacht is opgezegd;
- Er is sprake van wanbetaling inzake de erfpachtcanon of de bijdrage aan de VvE;
- Er is beslag gelegd op de woning dat leidt tot verkoop van het onderpand;
- Er is fraude of niet integer gedrag vastgesteld.

12.10.3. Fraude

Indien sprake is van (een vermoeden van) fraude of (betrokkenheid bij) witwassen, dan wordt het dossier overgedragen aan het team Fraudebeheersing voor nader onderzoek. Wanneer dit leidt tot een advies voor opeising van de lening, wordt verwezen naar de bevoegdheden regeling.



1. Inleiding	13. Verkoop van de woning	154
2. Visie	13.1. Inleiding	154
3. Algemene kenmerken hypothekproces	13.2. Vrijwillige verkoop	155
4. Klant	13.3. Vrijwillige verkoop op aandringen van a.s.r.	155
5. Inkomen	13.4. Gedwongen verkoop met een volmacht	156
6. Financiële verplichtingen	13.5. Executieveiling	159
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypothek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothecproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothec
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

13. Verkoop van de woning

13.1. Inleiding

a.s.r. streeft er nadrukkelijk naar dat een klant in zijn woning kan blijven wonen. Toch kan het voorkomen 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;
- Verkoop van de woning wordt afgedwongen door:
 - Een hypotheekhouder met een 2e of hogere inschrijving op de woning;
 - Één of meerdere beslagleggers;
- Er is sprake van verhuur van de woning zonder toestemming van a.s.r.;
- Er is fraude vastgesteld;
- De klant handelt in strijd met de integriteitsnormen van a.s.r. (zie CDD-beleid van a.s.r. hypotheke);
- Besluit NHG na voorleggen van het dossier;
- Er is sprake van een faillissement of Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP).

De volgende verkoopmogelijkheden worden onderkend:

- Vrijwillige onderhandse verkoop;
- Gedwongen (onderhandse) verkoop met volmacht;
- Executieveiling.

Een onderhandse verkoop heeft de nadrukkelijke voorkeur ten opzichte van een executieveiling. Een executieveiling is veelal niet in het belang van de klant of van a.s.r.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

13.2. Vrijwillige verkoop

Wanneer een klant zijn woning verkoopt en daarbij een restschuld ontstaat zal de klant (zelf) zorg moeten dragen voor aflossing van de restschuld. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Inbreng van eigen middelen;
- Meefinancieren van restschuld bij nieuwe hypotheek.

Uitgangspunt is dat a.s.r. hypotheekleningen geen royement zal verlenen wanneer een restschuld resteert.

Alleen wanneer de behandelaar inschat dat het niet verlenen van royement uiteindelijk leidt tot een (hoger) kredietverlies, heeft de behandelaar de mogelijkheid het verzoek om royement op basis van een goed onderbouwde financiële (vermogens)positie van de klant ter fiattering voor te leggen aan het Beheerteam (via het Overrule Loket) of aan NHG indien van toepassing.

13.3. Vrijwillige verkoop op aandringen van a.s.r.

Wanneer herstel van de achterstand niet (meer) reëel wordt geacht, streeft a.s.r. naar een reguliere verkoop van de woning. Bij het toepassen van de vrijwillige verkoop is het nadrukkelijk van belang dat de behandelaar 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.

De woningverkoop moet worden begeleid door een voor a.s.r. erkende en geregistreerde makelaar. 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 dossier. Een vrijwillige verkoop met een lening > 70% van de marktwaarde wordt toegestaan voor een periode van maximaal 6 maanden, waarbij het obligo gedurende deze periode bij voorkeur niet toeneemt door achterstallige maandtermijnen.

Wanneer de lening < 70% van de marktwaarde kan door de behandelaar een langere periode worden toegestaan (maximaal 12 maanden) en mag het obligo toenemen met maximaal € 10.000,-.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

De vrijwillige verkoop dient na overdracht van Late naar Verliesbeperking binnen 4 maanden te worden opgestart. In deze 4 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, huisbezoek en onderhandse volmacht indien dit van toepassing is. De woning dient na start binnen 6 maanden onherroepelijk te zijn verkocht. Wanneer de verkoop niet is gerealiseerd zal een volmacht worden geëist of de veiling wordt opgestart.

13.4. Gedwongen verkoop met een 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 (maximaal 6 maanden) 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.

Ondertekening volmacht

In het verkooptraject zal de klant (of bij faillissement/WSNP de curator/bewindvoerder met toestemming van de Rechter-Commissaris) worden gevraagd een volmacht tot verkoop te ondertekenen.

Keuze makelaar

Verliesbeperking roept bij verkoop onder volmacht de dienstverlening van een makelaar in. Indien de klant zijn volledige medewerking heeft verleend, kan de behandelaar besluiten 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.

Indien de klant zelf een voorkeursmakelaar heeft dan dient deze te worden meegenomen in de beslissing welke makelaar de opdracht krijgt het pand te verkopen. Voor de door de klant aangedragen makelaar gelden dezelfde voorwaarden.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Woningverbeteringen

Het kan voorkomen dat de makelaar woningverbeteringen adviseert. Dit om de verkoopbaarheid van de woning te vergroten. De investering van de woningverbetering dient te worden afgezet tegen de verwachte meeropbrengst bij verkoop. Bij woningverbetering voor NHG-leningen wordt de NHG-gedragslijn Intensief Beheer gevolgd.

Klantbelang centraal

Ook bij woningverkoop middels volmacht zal a.s.r. in het belang van de klant altijd streven naar een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst, ook wanneer bij een lagere verkoopopbrengst de lening (inclusief achterstand) kan worden afgelost.

Doorlooptijd

De verkoop middels volmacht dient binnen 2 maanden na overdracht aan het team Verliesbeperking te worden opgestart. In deze 2 maanden is er ruimte voor het uitzetten van een taxatie, een huisbezoek en het ondertekenen van de onderhandse volmacht indien dit van toepassing is.

De verkoop dient na de start binnen 6 maanden te zijn afgerond. Wanneer de woning na 6 maanden nog niet is verkocht kan deze periode na overleg met de makelaar met 6 maanden worden verlengd, tenzij makelaar aangeeft dat de verkoop wordt vertraagd door de houding van de klant.

13.4.1. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Als een klant zijn betalingsverplichtingen inzake een met NHG verstrekte lening na 165 dagen nog steeds niet nakomt kan na overleg met de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna te noemen NHG) overgegaan worden tot verkoop van de woning.

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.) zal aan NHG-toestemming gevraagd worden om het onderpand te verkopen. Vanuit klantperspectief zal met inachtneming van de regels van NHG worden gestreefd naar een zo klantvriendelijk mogelijke oplossing.

Klanten met een Gemeente Garantie (voorloper NHG) worden conform de NHG-regels behandeld.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

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 behandelaar - in overleg met NHG - 2 mogelijkheden:

- Het treffen van aanvullende maatregelen om de woning voor de klant te behouden (bijv herstructurering van de lening);
- Het opstarten van de (gedwongen) verkoop van de woning.

De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) gemaximeerd op 24 maandtermijnen in geval van een (gedwongen) onderhandse verkoop.

Indien van toepassing zal de behandelaar NHG op klantniveau verzoeken 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.

Beslaglegger

Met een beslaglegger kan overeengekomen worden dat alsnog een onderhandse verkoop wordt afgedwongen.

Bijzondere situaties

Het kan voorkomen dat slechts één van de twee kredietnemers mee wil werken aan een onderhandse verkoop. In dat geval kan met behulp van een advocaat (van de voorkeurslijst) bij de rechtbank plaatsvervangende toestemming worden gevraagd. Dit geldt ook voor niet-NHG hypotheeken.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden
Bijlage 1
Bijlage 2

13.5. Executieveiling

13.5.1. Inleiding

Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, zal een veiling zoveel mogelijk dienen te worden 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 Verliesbeperking – 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;
- 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 (te) korte termijn wordt in overleg met Juridische Zaken verlenging van de termijn bij de Rechter-Commissaris (RC) aangevraagd.

De behandelaar zal 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 nemen.

13.5.2. Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Omdat een executieveiling zelden in het belang van de klant is, zal een veiling zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Toch kan wanneer de situatie daarom vraagt aan NHG-toestemming gevraagd worden om het onderpand ter veiling voor te dragen.

De betalingsachterstand wordt bij een aanspraak op NHG (verliesdeclaratie) bij een veiling gemaximeerd op 12 maandtermijnen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Indien van toepassing zal de behandelaar NHG op klantniveau verzoeken 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.

13.5.3. Verkoop voor de veiling uit

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 behandelaar bepaalt tevens of het inroepen van het huur-, beheer- en ontruimingsbeding noodzakelijk is om dit te realiseren. Hiervoor kan eventueel de hulp van de afdeling Juridische Zaken worden ingeroepen.

13.5.4. Doorlooptijden

Het verkooptraject door veiling dient na overdracht binnen 2 maanden 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 na start binnen 4 maanden te zijn afgerond.

13.5.5. Meewerken aan bezichtiging

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 zal a.s.r. gegadigden toegang dienen te verlenen tot de woning.

13.5.6. Huurbeding

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:

- De instandhouding van de huurovereenkomst in het belang is van de opbrengst bij de openbare verkoop;
- Ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben opgenomen in de akte en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen;
- 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;
- In voldoende mate vaststaat dat geen sprake is van verhuur (bij twijfel het huurbeding inroepen).



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

13.5.7. Beheer - en ontruimingsbeding

Het beheer - en ontruimingsbeding geldt bij NHG voor onderpanden met een marktwaarde van meer dan € 150.000,-.

Bij niet-NHG kan het beheer - en ontruimingsbeding worden 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.

Gunningsproces

Het onderpand zal worden gegund aan de hoogste bidder. Het onderpand wordt niet gegund als:

- a.s.r. hypotheek op de veiling de hoogste bidder blijkt te zijn;
- 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.

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.

Kwijtschelding kosten

De gemaakte kosten in het verkooptraject (taxatie, makelaar, volmacht en verkoopproces) zijn voor rekening van de klant. Wanneer de kosten niet bijdragen aan een structurele oplossing voor de betalingsproblemen van de klant kunnen deze worden kwijtgescholden⁶⁸.



⁶⁸ Zie hiervoor de bepalingen in de bevoegdhedenregeling.

1. Inleiding	14. Restschulden	163
2. Visie	14.1. Verpand bijverband te gelde maken	163
3. Algemene kenmerken hypotheekproces	14.2. Aanvullende zekerheden	163
4. Klant	14.3. Restvordering	163
5. Inkomen	14.4. Draagvlak restvordering	164
6. Financiële verplichtingen		
7. Onderpand		
8. Waardebepaling onderpand		
9. De financiering		
10. (Vrijgave) Zekerheden		
11. Herstructureren van een hypotheek		
12. Betalingsproblemen		
13. Verkoop van de woning		
14. Restschulden		
Bijlage 1		
Bijlage 2		



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypothecproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypothec
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

14. Restschulden

Na de afronding van het verkooptraject kan sprake zijn van een restschuld (na uitwinning verpand bijverband, aanvullende zekerheden of restvordering).

14.1. Verpand bijverband te gelde maken

Na verkoop van de woning kan een restschuld ontstaan. 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.

In schrijnende gevallen bestaat de mogelijkheid voor Verliesbeperking om een deel van de restschuld (maximaal € 5.000,-) niet te innen en deze vordering om te zetten in een restvordering waarover betaalafspraken worden gemaakt. De klant heeft zodoende een startkapitaal om diens leven weer op te bouwen. Deze optie staat alleen open voor klanten die hun volledig medewerking hebben getoond tijdens het Verliesbeperkingsproces en te goeder trouw zijn.

14.2. Aanvullende zekerheden

Op vermogensbestanddelen van de klant kan beslag worden gelegd. Tevens kan er derdenbeslag worden gelegd op bijvoorbeeld een bankrekening ten name van de klant bij een bank.

14.3. Restvordering

Een restvordering bij faillissement zal altijd worden ingediend bij curator. Voor een restvordering waar met de klant een betalingsregeling voor wordt getroffen, streeft de behandelaar naar een regeling die niet langer duurt dan 5 jaar. Daarbij moeten alle relevante factoren voor de regeling tegen het licht worden gehouden, in het bijzonder rekening houdend met het vermogen en de betaalcapaciteit van de klant om de regeling te kunnen nakomen. Voor de restvordering zal in het lening administratie van Stater (ISHS) een tekortrekening worden aangemaakt binnen 2 maanden na ontvangst van de gelden.



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

3 jaar na ingang van de betalingsregeling kan Verliesbeperking besluiten om het restantsaldo van de restschuld kwijt te schelden.

14.4. Draagvlak restvordering

De hoogte van de maandelijkse betalingen zal worden bepaald aan de hand van de niet-beslagvrije voet. Bij een te goeder trouw zijnde/ meewerkende klant zal dit liggen op 75% van de niet-beslagvrije voet.

De niet-beslag vrije voet zal berekend worden aan de hand van de normen genoemd in de meest recente tabel beslagvrije voet. Hierbij gaat a.s.r. altijd uit van een maximale woonlast in de berekening.

Verliesbeperking zal ieder jaar een hertoetsing uitvoeren om te beoordelen of er sprake is van een inkomensverhoging. Hiertoe zullen ieder jaar de inkomensgegevens worden opgevraagd. Mocht er sprake zijn van een inkomenstoename dan zullen de maandtermijnen worden aangepast aan het nieuwe draagvlak.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 1: Doelgroepomschrijving

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Annuïteitenhypotheek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier financiering voor wensen die ze in overeengekomen periode volledig willen terugbetalen. Deze klanten willen gedurende de looptijd de bruto hypotheeklasten gelijk houden. Indien er sprake is van renteaftrek zal de klant aan het begin van de looptijd meer renteaftrek ontvangen dan bij een lineaire hypotheek. Van belang is dat door de adviseur wordt besproken met de klant dat de klant deze stijgende netto maandlast naar verwachting kan blijven betalen gedurende de tijd dat de klant in de woning wenst te blijven wonen. Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel.	Geen



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Lineaire hypotheek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier financiering voor wensen die ze in overeengekomen periode willen terugbetalen. Deze klanten willen profiteren van gerichte afbouw van de lening waardoor bruto en netto maandlasten gedurende de overeengekomen periode dalen. Van belang is dat door de adviseur wordt besproken met de klant dat de klant de maandlast naar verwachting kan blijven betalen gedurende de tijd dat de klant in de woning wenst te blijven wonen. Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de (her) financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel.	Geen



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Aflossingsvrije hypotheek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en hier een financiering voor wensen zonder een verplichte periodieke aflossing. Dit product is niet geschikt voor klanten die op hun hypotheek periodiek willen aflossen volgens een van tevoren vastgesteld aflosschema. Dit product is ook niet geschikt voor klanten die gebruik willen maken van fiscale aftrek voor nieuwe leningen. Dit product is geschikt voor klanten die de lening op niet periodieke basis willen terugbetalen. Indien een lening voor een ander doel wordt gebruikt dan de (her)financiering van de woning is het belangrijk de looptijd van de lening te laten aansluiten op (de afschrijvingstermijn van) het bestedingsdoel. Het financieren van een consumptieve besteding zal veelal niet passend zijn. Een schenking bij leven kan een reden zijn voor een aflossingsvrije Box 3 lening. Het (totale) aflossingsvrije deel van een lening mag niet meer dan 50% van de vastgestelde marktwaarde van het nieuwe onderpand bedragen. Een aflossingsvrij Box 3 deel is niet mogelijk in combinatie met een NHG-borgstelling, tenzij het Box 3 deel is ontstaan door het vervallen van de hypotheekrenteaftrek.	De lening heeft een looptijd van 30 jaar. De looptijd kan na afloop worden verlengd.
Verduurzamings- hypotheek	Dit hypotheekproduct is bestemd voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen en extra willen lenen voor energiebesparende maatregelen. Dit product is over het algemeen minder geschikt voor klanten waarvan de woning al (maximaal) energiezuinig is of klanten met een appartement.	Annuitaire aflossing in 15 jaar Lening in depot. Uitsluitend aan te wenden voor verduurzaming.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Starters hypotheek	Dit hypotheekproduct is geschikt voor particulieren die een eerste eigen woonhuis in Nederland kopen. Bij de doelgroep voor dit product onderscheiden wij een primaire en een secundaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit klanten die bij het aangaan van de lening nog 30 jaar renteaftrek hebben en de lening binnen 40 jaar volledig willen aflossen maar er langer over wensen te doen dan 30 jaar. Praktisch gezien vertaalt zich dit veelal in starters in de leeftijd tot 40 jaar die een lagere maandlast wensen. a.s.r wil de adviseur niet belemmeren in het adviseren van het product in situaties waarbij het product aansluit op specifieke klantbehoeften die niet overeenkomen met die van de primaire doelgroep. Om die reden is een secundaire doelgroep vastgesteld. Deze secundaire doelgroep bestaat uit: 1. Klanten die ouder zijn dan 40 jaar en een eerste woonhuis aankopen. Hierbij hebben deze klanten recht op 30 jaar renteaftrek; 2. Klanten die wel 30 jaar hypotheekrenteaftrek hebben maar niet volledig starter zijn. Dit product is niet geschikt wanneer (beide) aanvrager(s) geen recht hebben op 30 jaar renteaftrek. De Startershypotheek kan niet aflossingsvrij worden verstrekt	Looptijd van de lening is maximaal 40 jaar. Lening wordt annuïtair terugbetaald. a.s.r. maakt een splitsing tussen Box 1 en Box 3.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Product	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
Levensrente hypotheek	Dit product is geschikt voor particulieren die de AOW gerechtigde leeftijd hebben bereikt en die (een deel van) de overwaarde van hun woning willen verzilveren. De hypotheek wordt volledig in Box 3 getoetst op basis van de werkelijke lasten. De aflosvorm van de Levensrente hypotheek is aflossingsvrij. De rente blijft ongewijzigd, zolang de langstlevende in de woning woont. Dit product is alleen mogelijk bij aankoop van een nieuwe woning, het verhogen van de bestaande lening en het oversluiten van de huidige hypotheek en kan niet worden gesloten in combinatie met andere hypotheekproducten of aflossingsvormen van a.s.r.	De verstrekking is maximaal 50% van de marktwaarde van de woning met een maximum van €500.000,-.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Producten van a.s.r. kennen in verschillende scenario's specifieke eigenschappen. Niet ieder product is voor ieder scenario geschikt, en sommige producten hebben afwijkende eigenschappen van de meest standaardproducten. Hieronder worden de meest voorkomende scenario's beschreven en welke specifieke eigenschappen de producten van a.s.r. hebben.

Productlijn	Doelgroepomschrijving	Bijzondere dan wel niet-marktconforme productkenmerken
WelThuis hypotheek	Deze productlijn is geschikt voor particulieren die een eigen woonhuis in Nederland bezitten of willen kopen. Deze productlijn biedt het volledige assortiment van producten voor alle particulieren die voldoen aan de richtlijnen van a.s.r. hypotheek. Klanten in WelThuis volgen de in de markt gangbare procesgang voor het aanvragen van een geldlening waarbij schriftelijke documentatie (in digitale vorm) nog een dominante rol speelt. Deze productlijn is voor alle klanten passend.	NHG en Non NHG Max 106% LTMV 15% boetevrij aflossen
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 en zal mogelijk niet door alle adviseurs worden aangeboden. Klanten die gebruik willen maken van de producten onder deze productlijn beschikken over eigen middelen dan wel overwaarde op de woning. Daarnaast zijn zij bereid om data van overheidsinstanties digitaal te delen met a.s.r. De efficiëntievoordelen en de ingeperkte voorwaarden vertalen zich in een aantrekkelijke prijsstelling.	Non-NHG Tot 80% MW 10% boetevrij aflossen Aanleveren van documentatie via app 'aanvraag-versneller'



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Aflosvorm	DigiThuis	WelThuis
Maximale verstrekking tot 1.000.000 euro		
Aflossingsvrij	Ja	Ja
Lineair	Ja	Ja
Annuïtair	Ja	Ja
Startershypotheek	Nee	Ja
Verduurzamingsaanbod in renteaanbod	Nee	Ja
Verduurzamingshypotheek	Ja	Ja
Levensrente hypotheek	Ja	Ja
Aflosvorm historisch		
Spaarhypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Levenhypotheek	Nee	Ja
Beleggingshypotheek	Nee	Ja (onder voorwaarden)
Rentetypische looptijden		
Variabel	Nee	Ja
1-jaars – 30 jaars	Ja	Ja
Overbrugging mogelijk	Ja	Ja
Afwijkende voorwaarden		
Max. boetevrije aflossing per jaar	10% van ieder leningdeel	15% van hoofdsom van de oorspronkelijke hypotheek ⁶⁹
Geldigheidsduur offerte	90 dagen, aangevuld met 90 dagen tegen bereidstellingsprovisie ⁷⁰	90 + 150 dagen tegen bereidstellingsprovisie berekend over het aantal dagen dat van de verlengingsperiode gebruik wordt gemaakt.
NHG Garantie mogelijk	Nee	Ja
Risicoklassen	< 60 en < 80%	< 55, 65, 85, 95, 100 en NHG

⁶⁹ Dit geldt voor bestaande en nieuwe hypotheeken, tenzij contractueel een hoger percentage is afgesproken.

⁷⁰ Bereidstellingsprovisie wordt berekend wanneer de rente op moment van passeren, hoger is dan in bindend aanbod is overeengekomen.



1. Inleiding
2. Visie
3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
4. Klant
5. Inkomen
6. Financiële verplichtingen
7. Onderpand
8. Waardebepaling
onderpand
9. De financiering
10. (Vrijgave) Zekerheden
11. Herstructureren van een
hypotheek
12. Betalingsproblemen
13. Verkoop van de woning
14. Restschulden

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 2: Adviesgevoelige activiteiten

In onderstaand schema staat vermeld voor welke activiteiten de klant advies mag/moet inwinnen:

Omschrijving	Klant zelf		Adviseur
	Via Mijnhypotheek	Per mail of telefonisch	
Een nieuwe hypotheek afsluiten	-	-	Moet
Aanpassing van een bestaande hypotheek na overlijden, arbeidsongeschiktheid of werkloosheid van (een van) de geldnemers	-	-	Moet
(Maandelijks) terugbetalen	X	X	Mag
	Excl. spaarhypotheek	Excl. Spaarhypotheek	
Extra geld storten in spaarhypotheek-verzekering	-	Via Leven	Via a.s.r. Leven
Nieuwe rentevaste periode kiezen aan het einde van de rentevast periode	X	X	Mag
Nieuwe rentevaste periode kiezen tijdens de rentevast periode	X	X	Mag
	Excl. spaarhypotheek	Excl. Spaarhypotheek	
Renteverlaging door stijging van de waarde van de woning	X	X	Mag
Afkopen verpande polis + omzetting aflosvorm*	-	-	Moet
Vrijgeven pandrecht overlijdensrisicoverzekering	-	X	Mag
Looptijd verkorten	-	Alleen bij een extra aflossing	Mag
Looptijd verlengen aflossingsvrij	n.v.t.	n.v.t.	Mag



1. Inleiding
 2. Visie
 3. Algemene kenmerken
hypotheekproces
 4. Klant
 5. Inkomen
 6. Financiële verplichtingen
 7. Onderpand
 8. Waardebepaling
onderpand
 9. De financiering
 10. (Vrijgave) Zekerheden
 11. Herstructureren van een
hypotheek
 12. Betalingsproblemen
 13. Verkoop van de woning
 14. Restschulden
- Bijlage 1
- Bijlage 2

Omschrijving	Klant zelf		Adviseur
Looptijd verlengen overige hypotheek- vormen*	-	-	Moet
Verhoging bestaande hypotheek*	-	-	Moet
Wijzigen van hypotheekvorm	-	-	Moet
Bouwdepotdeclaratie indienen	X	-	Mag
Terugbetalen/ 1e verlenging of stopzetten bouwdepot	X	X	Mag
Terugbetalen/ 2e verlenging of stopzetten bouwdepot	X	Akkoord Kwaliteits- management	Mag
Tijdelijk geen rente betalen	-	Akkoord Kwaliteits- management	Mag
Tijdelijke verhuur van de woning	-	Akkoord Kwaliteits- management	Mag
1e verlenging overbrugging	-	Akkoord Kwaliteits- management	Mag
2e verlenging overbrugging	-	Akkoord Kwaliteits- management	Mag
Wijziging hoofdelijk aansprakelijkheid/ mee verbinden nieuwe partner	-	-	Moet
Wijzigen bankrekening	X	X	Mag
Wijzigen adres	X	X	Mag
Wijzigen van verbouwplan	X	X	Mag
Bouwdepot heractiveren	-	Akkoord Kwaliteits- management	Mag

* In geval van een actuele of een recent ingeloste achterstand (gedurende de afgelopen 12 maanden) via Kwaliteitsmanagement.

* Een verhoging van een lening voor verduurzaming wordt ook zonder advies aangeboden via de klantportal met een kennis en ervaringstoets.



α.σ.ι.

Archimedeslaan 10

3584 BA Utrecht

www.asr.nl

ASR Levensverzekering N.V. KvK 30000847 Utrecht

53880_0423