

Onze hypotheken

Acceptatiegids voor adviseurs



Goed voor elkaar.

Inhoud

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken	4
Voor adviseurs	4
Gebruik van Ockto en iWize	4
Wetgeving en fraude	4
Over deze acceptatiegids	4
Aanvrager	5
Partner van de aanvrager	5
Niet-EU nationaliteit	6
Inkomen	7
Inkomen uit vast dienstverband	7
Inkomen uit ander/flexibel dienstverband	8
Inkomen uit toekomstig dienstverband	8
Inkomen uit onderneming	9
Inkomen uit (pre)pensioen	10
Inkomen uit lijfrente	11
Inkomen uit uitkering	11
Inkomen uit PGB	11
Inkomen uit alimentatie	12
Inkomen uit vermogen	12
Inkomen uit verhuur	12
Financiële verplichtingen	13
Geregistreerde kredieten	13
Energiebespaarlening voor de woning	14
Leen-schenk constructies	14
Studieleningen	14
Alimentatieverplichtingen	14
Erfpachtcanon	15
Woning	16
Mantelzorgwoning in de woning of op het erf	16
Nieuwbouw	16
Appartement	17
Winkel- of kantoorfunctie	17
Koop- en leenconstructies	17
Erfpacht	18
Koop onder voorwaarden	18
Andere vorm van passeren	18
Waarde van de woning	19
Funderingsrisico	19
Waardebepaling	19
LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving	21
Onze voorwaarden over maximale LTV	21
Afwijken van maximale LTI en LTV	21
Seniorenregeling	21
Tijdelijk Tekort regeling NHG	21
Hogere inschrijving	22
Minimale/maximale hoofdsom	22
Vervolg hypotheek bij een andere aanbieder	22
Overlijdensrisicoverzekering	22
Toetsrente	22
Consumptief gebruik van de lening	22
Belastingplichtig in het buitenland	22
Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen	22
Hypotheekrenteaf trek vervalt binnen 10 jaar	23

Onze hypotheekproducten	24
Aflosvormen	25
Annuïteiten en lineaire hypotheek	25
Aflossingsvrije hypotheek	25
Levenhypotheek	25
Spaarhypotheek	25
Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting	25
Energie-labelkorting	25
Depot	26
In deze situaties is een depot meestal verplicht	26
Rentevergoeding	26
Betalingen	26
Rent depot	26
Overbruggingssituatie	27
Overbruggingslening	27
Andere overbruggingssituaties	27
Extra en algehele aflossingen	28
Kosten	28
Algehele aflossingen	28
Overig	28
Wijzigingen in bestaande hypotheeken	29
Hypotheekbedrag verhogen	29
Looptijd verlengen	29
Aflosvorm wijzigen	29
Rente afkopen	29
Risico-opslag aanpassen	29
Meenemen bij verhuizing	30
Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid	30
Contact met Syntrus Achmea Hypotheken	31
Bijlage 1: Eisen aan documenten	32
Bouwkundig rapport	32
Taxatierapport	32
Waarborgcertificaat	32
Werkgeversverklaring	32
Bijlage 2: Afwijkingen van NHG	33
Overzicht afwijkingen	33
Opschortende voorwaarden	35

Welkom bij Syntrus Achmea Hypotheken

Als hypotheekadviseur heeft u de keuze uit tientallen aanbieders. De verschillen zijn vaak klein. Syntrus Achmea Hypotheken biedt een concurrerende rente. En meer dan dat. U en uw klant kunnen rekenen op heldere hypotheekproducten en een uitstekende dienstverlening. We zorgen dat we goed bereikbaar zijn, vragen accuraat beantwoorden en problemen snel oplossen. Tijdens en ná het afsluiten van een hypotheek. Ook dát is in het belang van uw klant.

We zijn bepaald geen nieuwkomer op de hypotheekmarkt. Al meer dan 50 jaar helpen we uw klanten bij de realisatie van hun woonwensen, met hypotheekproducten die aansluiten op hun voorkeuren en mogelijkheden. Dat doen we met geld van Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. Eerlijk geld, voor een eerlijke hypotheek. En we bieden onze producten alleen aan via deskundige hypotheekadviseurs, een bewuste keuze. Meer weten over ons en ons hypotheekaanbod? Bel gerust met onze accountmanagers, de contactgegevens vindt u op syntrusachmeahypotheken.nl/accountmanagers.

Voor adviseurs

Deze acceptatiegids is bestemd voor adviseurs die een Syntrus Achmea Hypotheek voor de klant willen afsluiten, verhogen of meeverhuizen. Wij bieden 2 producten:

- De Syntrus Basishypotheek voor nieuwe klanten.
- De Syntrus Comforthypotheek: deze hypotheek is alleen voor klanten die al een Comforthypotheek hebben. Bestaande klanten kunnen hun hypotheek verhogen of meeverhuizen. Nieuwe klanten kunnen dit product niet sluiten.

We bieden onze hypotheken alleen aan op basis van deskundig hypotheekadvies. 'Execution only' is niet mogelijk bij Syntrus Achmea Hypotheken.

Gebruik van Ockto en iWize

Via de Ockto app of iWize kunnen uw klanten met behulp van hun DigiD op een eenvoudige manier de benodigde informatie verzamelen en na controle versturen. De bronnen die daarbij worden geraadpleegd zijn:

- MijnOverheid en iDIN voor identificatie en verificatie (OcktoID)
- MijnUWV
- MijnPensioenoverzicht

Hieronder staan de documenten die bij gebruik van de bovengenoemde bronnen meestal niet meer nodig zijn:

- Kopie van paspoort of ID kaart (zonder BSN)
- UWV verzekeringsbericht
- Overzicht van het pensioeninkomen/AOW uitkering

Wetgeving en fraude

Syntrus Achmea Hypotheken onderschrijft de Gedragscode Hypothecaire Financieringen van het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF). We hanteren de LTI- en LTV-normeringen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet van het Ministerie van Financiën. Hoe wij omgaan met persoonsgegevens staat in ons privacy statement op syntrusachmeahypotheken.nl/privacy. Bij de inbreng van eigen middelen of aantonen van vermogen controleren wij de herkomst hiervan in het kader van Customer Due Diligence.

Als wij een vermoeden hebben van fraude, hebben wij de mogelijkheid om een aanvraag zonder opgave van reden te beëindigen. Als u zelf een vermoeden heeft van fraude, neem dan direct contact met ons op via:

veiligheidszaken.hypotheken@achmea.nl.

Over deze acceptatiegids

U leest in dit document in welke situaties wij een hypotheek geven. Als wij het nodig vinden, mogen wij van deze regels afwijken. De hoeveelheid tekst in deze acceptatiegids is tot een minimum beperkt. U vindt de informatie over onze acceptatiecriteria en vereiste documenten in overzichtelijke tabellen. Via de uitgebreide inhoudsopgave bieden we u extra zoekgemak.

In deze acceptatiegids gebruiken we verschillende opsommingstekens:

✓ geen probleem

x wel een probleem / niet toegestaan

□ document vereist

Aanvrager

Algemene voorwaarden

Aanvrager is een natuurlijk persoon en ook:

- ✓ meerderjarig
- ✓ handelingsbekwaam
- ✓ (toekomstige) bewoner van het onderpand
- ✓ (toekomstige) eigenaar van het onderpand

Wij verstrekken geen hypotheek aan een aanvrager die:

- x onder curatele of onder bewind staat
- x in een land buiten de eurozone woont
- x in dienst is bij Achmea Interne Diensten N.V. én werkzaam is voor Achmea Mortgage Funds B.V., Achmea Investment Management B.V., Syntrus Achmea Hypotheekdiensten B.V. en/of Achmea Bank N.V.

Deze documenten levert u aan

Per aanvrager ('voor origineel gezien en akkoord' met uw volledige naam, datum en handtekening):

- ☐ geldig paspoort, of
- ☐ geldige Europese ID-kaart, of
- ☐ acceptabel vreemdelingendocument

Let op:

- voor het uitbrengen van de offerte zonder burgerservicenummer (BSN) (kan vervangen worden door OcktoID)
- na uitbrengen van de offerte mét BSN

Partner van de aanvrager

Voorwaarden

Aanvragers die getrouwd of geregistreerd partners zijn waarbij de woning binnen een (beperkte) gemeenschap van goederen valt moeten beiden schuldenaar worden op de hypotheek. Deze verplichting geldt niet als:

- de woning uitsluitend op naam van de aanvrager komt, én
- er huwelijkse voorwaarden of partnerschapsvoorwaarden zijn die de woning uitsluiten van een gemeenschap of de woning buiten de beperkte gemeenschap van goederen valt, én
- het inkomen van 1 aanvrager voldoende is

Er mag geen sprake zijn van een:

- x samenlevingsverband in de familiesfeer (bijvoorbeeld ouder-kind of broer-zus)

Deze documenten levert u aan

- ☐ huwelijkse voorwaarden, of
- ☐ partnerschapsvoorwaarden

Niet-EU nationaliteit

Voorwaarden

- ✓ Duurzaam verblijf in Nederland

Deze documenten levert u aan

Als andere nationaliteit dan die van een EU-lidstaat, IJsland, Liechtenstein, Noorwegen of Zwitserland:

Elke aanvrager waarvan het inkomen nodig is:

- ☐ verblijfsvergunning voor Nederland voor onbepaalde tijd, of
- ☐ verblijfsvergunning voor een EU-lidstaat voor langdurig ingezetenen, of
- ☐ verblijfsvergunning (type I en III) voor bepaalde tijd in Nederland met een [verblijfsdoel dat niet tijdelijk](#) is in de zin van artikel 3.5 Vreemdelingenbesluit (zoals een kennismigrant/expat), of
- ☐ document duurzaam verblijf burgers van de unie

Telt het inkomen van de 2e aanvrager niet mee? Dan mag u voor deze aanvrager volstaan met:

- ☐ IND-vreemdelingendocument, of
- ☐ sticker in het paspoort waaruit blijkt dat de 2e aanvrager een Nederlandse verblijfsvergunning voor bepaalde tijd heeft

én

- ☐ officieel document met vermelding burgerservicenummer (BSN) (na uitbrengen offerte)

Inkomen

Algemene voorwaarden

✓ inkomsten en vermogen in euro's

Wij rekenen niet met:

- x inkomsten en vermogen in andere valuta
- x salaris in contanten

Deze documenten levert u aan

Van iedere aanvrager die binnen 10 jaar de AOW-leeftijd bereikt of binnen 10 jaar met pensioen gaat:

- ☐ bewijs van de te verwachten inkomsten na pensionering

Inkomen uit vast dienstverband

Voorwaarden

Wij tellen mee:

- ✓ dienstverband onbepaalde tijd
- ✓ dienstverband bepaalde tijd met intentieverklaring

Uitgezonderd:

- x nog in proeftijd
zie bij andere / flexibele dienstverbanden
- x voornemen om dienstverband op korte termijn te beëindigen

Deze documenten levert u aan

Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):

- ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
 - ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- Is het inkomen voldoende zonder bijdrage pensioen? Dan is een salarisstrook niet nodig. Vul dan € 0 euro in als eigen bijdrage pensioen in de adviessoftware

Let op:

Staan er andere zaken op de salarisstrook die wij moeten weten, zoals een lening bij de werkgever? Geef deze dan door in de hypotheekaanvraag

Inkomen met werkgeversverklaring:

- ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Als de werkgever familie van de aanvrager is:

- ☐ UWV verzekeringsbericht op offertedatum niet ouder dan 3 maanden en de meest recente salarisstrook

Wij rekenen bij de werkgeversverklaring met:

- brutoloon of salaris
- vakantietoelage
- vakantiebonnen bouwbedrijf (100%)
- structurele provisie (niet bedrijfsafhankelijk): het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- structurele onregelmatigheidstoelage / ploegentoeslag: het bedrag over de laatste 12 maanden
- structureel overwerk: het bedrag over de laatste 12 maanden, maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
- vaste 13e maand of onvoorwaardelijke eindejaarsuitkering
- structureel flexibel budget: maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen

Let op:

Als er een onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden is op basis van de CAO of een periodiek:

- ☐ verklaring van de werkgever dat de inkomensstijging onvoorwaardelijk is (het standaard formulier 'Verklaring onvoorwaardelijke inkomensverhoging' op syntrusachmeahypotheken.nl/documenten-voor-hypotheekadviseurs kan hiervoor worden gebruikt)

- onvoorwaardelijke stijging van het inkomen binnen 6 maanden

Bij meer dan 1 vast dienstverband, totaal meer dan 40 uur:

- maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur

Inkomen uit ander/flexibel dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ seizoenswerk ✓ uitzendwerk bij een uitzendbureau dat is aangesloten bij ABU of NBBU ✓ oproep- en invalwerk ✓ dienstverband bepaalde tijd, zonder verklaring vast dienstverband ✓ nog in proeftijd	<i>Inkomen met inkomensbepaling loondienst (IBL):</i> ☐ UWV verzekeringsbericht, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden Is het inkomen voldoende zonder bijdrage pensioen? Dan is een salarisstrook niet nodig. Vul dan € 0 euro in als eigen bijdrage pensioen in de adviessoftware Let op: Staan er andere zaken op de salarisstrook die wij moeten weten, zoals een lening bij de werkgever? Geef deze dan door in de hypotheekaanvraag <i>Inkomen met werkgeversverklaring:</i> ☐ werkgeversverklaring volgens model NHG, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden ☐ jaaropgaven van de laatste 3 kalenderjaren
Wij rekenen met: - gemiddeld jaarinkomen van de laatste 3 kalenderjaren of 36 maanden - maximaal het inkomen van het laatste kalenderjaar of 12 maanden en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar - loonvervangende uitkeringen tellen mee bij de berekening van het gemiddeld jaarinkomen. Dit kan alleen als er inkomen is uit een actief (tijdelijk) dienstverband	

Inkomen uit toekomstig dienstverband

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij tellen mee: ✓ inkomen met startdatum binnen 6 maanden na offertedatum, én ✓ zonder proeftijd, én ✓ vast dienstverband	☐ door beide partijen ondertekend arbeidscontract ☐ werkgeversverklaring <i>Als hypotheeklasten eerder ingaan dan (hoger) inkomen:</i> ☐ bewijs beschikbare eigen middelen voor betalen lasten hypotheek

Inkomen uit onderneming

Wij tellen mee

- ✓ eigenaar eenmanszaak
- ✓ lid van een maatschap
- ✓ vennoot in commanditaire vennootschap
- ✓ vennoot in vennootschap onder firma
- ✓ eigenaar BV met belang vanaf 5%

In deze gevallen verstrekken wij geen Syntrus Achmea hypotheek

- x bedrijf niet gevestigd of actief in Nederland
- x korter dan 12 maanden (bij NHG) of 36 maanden (bij niet-NHG) zelfstandig
- x onvoldoende liquiditeit of solvabiliteit, afwijken is mogelijk op basis van individuele beoordeling
- x negatief eigen vermogen in laatste kalenderjaar, afwijken is mogelijk op basis van individuele beoordeling
- x holding met meer dan 2 werkmaatschappijen (bij niet-NHG)
- x eigenaar NV met belang vanaf 5%
- x onderneming in een branche die gerelateerd is aan de drugsindustrie, pornografische- of seksindustrie, wapenhandel of gokken
- x onderneming in de agrarische sector, in de handel in onroerend goed of in een andere branche die niet voldoende te beoordelen is
- x We zijn terughoudend bij ondernemingen in de horeca en in de autohandel. Voor deze 2 branches gelden de volgende voorwaarden:
 - Autohandel: acceptabel zijn alleen BOVAG aangesloten universele autobedrijven en/of officiële merkdealers
 - Onderneming bestaat al langer dan 36 maanden
 - Ondernemer is al meer dan 36 maanden uitbater van de onderneming
 - Combinatiepanden zijn niet acceptabel

Wij rekenen met

- Inkomen uit 1 bedrijf met dezelfde bedrijfsactiviteiten: de gemiddelde nettowinst (saldo fiscale winstberekening IB-aangifte) van de laatste 3 kalenderjaren

Deze documenten levert u aan

- ☐ recent uittreksel van de Kamer van Koophandel

Bij een aanvraag met NHG:

- ☐ inkomensverklaring ondernemer, niet ouder dan 6 maanden op offertedatum, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts

Bij een aanvraag zonder NHG:

Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij:

- ☐ inkomensverklaring ondernemer, niet ouder dan 6 maanden op offertedatum, opgemaakt door Raadhuys

Voor de andere adviseurs geldt:

Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een inkomensverklaring ondernemer, opgemaakt door Raadhuys (niet ouder dan 6 maanden op offertedatum), wilt aanleveren, geef dat dan aan in de HDN aanvraag

Van de laatste 3 kalenderjaren of, als de stukken er nog niet zijn en de aanvraag gebeurt in de periode januari tot en met april, van de laatste 3 jaar ervoor:

- ☐ balans en verlies- en winstrekening
- ☐ IB-aangifte
- ☐ Verklaring geregistreerd inkomen Belastingdienst (voorheen IB60)

Niet ouder dan 3 maanden:

- ☐ UWV verzekeringsbericht

Bij een aanvraag vanaf augustus verplicht (vóór augustus op verzoek):

- ☐ tussentijdse cijfers over het resultaat van het lopende jaar

In het geval van een BV:

- ☐ recente salarisstrook, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Let op:

- maximaal: netto winst van het laatste kalenderjaar
- we corrigeren voor de fiscale bijtelling in verband met het privégebruik van een auto

Zelfstandig inkomen niet benodigd

- Als het inkomen niet benodigd is voor het verkrijgen van de hypotheek, wordt het risico van de betreffende zelfstandigheid op basis van het laatst beschikbare jaar beoordeeld

Bij een aanvraag met NHG:

Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij:

- ☐ Beoordelingsverklaring, niet ouder dan 6 maanden op offertedatum, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts

Voor de andere adviseurs geldt:

Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een beoordelingsverklaring, opgemaakt door 1 van de door NHG geselecteerde Rekenexperts (niet ouder dan 6 maanden op offertedatum), wilt aanleveren, geef dit dan door in de HDN-aanvraag

- ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar
- ☐ IB-aangifte laatste jaar

Bij een aanvraag zonder NHG:

Bent u een adviseur zonder rechtstreekse aanstelling waarvan de aanvraag loopt via een Volmachtpartij

- ☐ Beoordelingsverklaring, niet ouder dan 6 maanden op offertedatum, opgemaakt door Raadhuys

Voor de andere adviseurs geldt:

Wij doen de beoordeling van het zakelijk inkomen zelf. Als u toch een beoordelingsverklaring, opgemaakt door Raadhuys (niet ouder dan 6 maanden op offertedatum), wilt aanleveren, geef dit dan aan in de HDN-aanvraag

- ☐ balans en verlies- en winstrekening laatste jaar
- ☐ IB-aangifte laatste jaar

Inkomen uit (pre)pensioen

Wij tellen mee

- ✓ AOW
- ✓ (pre)pensioenuitkeringen

Deze documenten levert u aan

- ☐ jaaroverzicht(en) van inkomen
- ☐ pensioentoekeningsbesluit of pensioenbeschikking
- ☐ maandspecificatie

Of

- ☐ uitdraai van mijnpensioenoverzicht.nl, op offertedatum niet ouder dan 3 maanden

Inkomen uit lijfrente

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ lopende lijfrente-uitkering voor de duur dat de uitkering gegarandeerd is ✓ nog niet uitkerende lijfrente (verzekerings- of bankspaarproduct met lijfrenteclausule) Let op: - we houden rekening met het rendement op toekomstige inleg, voor zover die inleg een jaar voorafgaand aan de datum van de hypotheekofferte ook al betaald is - de einddatum van de berekende uitkering mag niet eerder zijn dan de einddatum van het leningdeel - het deel van de lening boven de leencapaciteit zonder lijfrente-uitkering, moet uiterlijk afgelost zijn vóór het moment dat de uitkering stopt	☐ lijfrentepolis <i>Bij lopende lijfrente-uitkering:</i> ☐ bankafschrift met meest recente lijfrente-uitkering <i>Bij nog niet uitkerende lijfrente:</i> ☐ recent prognosekapitaal van de uitgestelde lijfrente op basis van maximaal 4% of het historisch rendement indien dit lager is, maximaal de UFR. Dit overzicht moet worden verstrekt door de verzekeraar of de bank ☐ recente offerte van een verzekeraar of bank voor een direct ingaande lijfrente

Inkomen uit uitkering

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ WAO-uitkering en WAZ-uitkering ✓ IVA-uitkering voor onbeperkte tijd ✓ Wajong-uitkering exclusief studietoelage	☐ toekenningsbesluit van sociale verzekering ☐ meest recente betalingsspecificatie van uitkering

Inkomen uit PGB

Wij tellen mee	Deze documenten levert u aan
✓ inkomen uit zelfstandig beroepsmatige PGB-zorgverlening In deze situaties niet - x eigen PGB - x PGB in loondienst - x PGB-inkomen uit zorgverlening aan partner of familie Wij rekenen met: - gemiddeld jaarinkomen uit PGB-zorg van de laatste 3 kalenderjaren - maximaal: PGB-inkomen laatste kalenderjaar	Zie 'Inkomen uit onderneming' voor de benodigde documenten

Inkomen uit alimentatie

Wij tellen mee

- ✓ Partneralimentatie: minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn

Let op: we rekenen alimentatie mee voor de duur dat de alimentatie loopt

Wij tellen niet mee:

- x kinderalimentatie

Deze documenten levert u aan

- ☐ echtscheidingsconvenant
- ☐ beschikking echtscheiding
- ☐ notariële akte van verdeling
- ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Inkomen uit vermogen

Voorwaarden

- ✓ minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn
- ✓ minimaal € 20.000 vrij beschikbaar vermogen, zoals spaargeld en beleggingen als:
 - het eenvoudig liquide te maken is
 - het redelijkerwijs te verwachten vermogensinkomsten heeft

In deze situaties niet:

- x vermogen dat verpand is
- x vermogen in vreemde valuta/crypto

Wij rekenen met rendement op basis van:

- door het CHF vastgestelde rente (3%) of de hypotheekrente (de laagste van beide rentes)

Deze documenten levert u aan

- ☐ bewijs van de huidige omvang en de vrije beschikbaarheid van het vermogen

Inkomen uit verhuur

Wij tellen mee

- ✓ minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn
- ✓ inkomsten (kale huur) uit de verhuur van vastgoed met bestemming wonen (niet het onderpand)
 - maximaal 5 verhuurde woningen in bezit
 - maximaal 30% van het toetsinkomen
 - minimaal 20% afslag op de kale huur
 - hypotheeklasten worden in mindering gebracht, we gaan hierbij uit van annuïtaire lasten
 - individuele beoordeling

In deze situatie niet:

- x inkomsten uit kamerverhuur

Deze documenten levert u aan

- ☐ huurovereenkomst van de verhuurde woning (minimaal 1 maand oud)
- ☐ overzicht van de hypotheek op de woning
- ☐ IB aangifte laatste jaar
- ☐ leningovereenkomst of toestemmingsbrief van de geldverstrekker waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan
- ☐ bewijs van bijschrijving van de huur

Financiële verplichtingen

Deze BKR-coderingen accepteren wij niet

- ✗ BKR-codering A
- ✗ BKR-codering 1 tot en met 5
- ✗ BKR-melding SK, SH, RO, ZO of HY
- ✗ BKR-melding RN of RH zonder afspraken over betalingsverplichting

Let op: BKR-bijzonderheidscode 9 (lopend bezwaar) maakt geen verschil voor onze beoordeling

Deze BKR-coderingen accepteren we wel

- ✓ maximaal 1 A- of 1-codering op een afgelost krediet of A- of 1-codering met herstelcodering op een lopend krediet
- ✓ HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG
- ✓ RN- of RH-codering waarbij afspraken over betalingsverplichting zijn gemaakt
- ✓ RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering

Deze documenten levert u aan

Bij een HY- of RN-codering en kwijtscholden restschuld:

- ☐ NHG-brief finale kwijting

Bij een RN- of RH-codering met betalingsafspraken:

- ☐ bewijs van de betalingsafspraken

Geregistreerde kredieten

Wij rekenen met

- ✓ minimaal 2% per maand, over het oorspronkelijk kredietbedrag of de kredietlimiet, of
- ✓ de werkelijke last (bijvoorbeeld bij AK en OA), als:
 - het krediet tijdens de looptijd van het krediet wordt afgelost, en
 - het kredietbedrag niet verhoogd kan worden, en
 - er niets opgenomen kan worden uit het krediet, en
 - de rente niet wijzigt tijdens de looptijd
- ✓ de werkelijke last, als het een betalingsafpraak bij een lopende RN/RH betreft

Hierboven staat hoe we omgaan met bepaalde financiële verplichtingen van de aanvragers. De regels gelden niet:

- als de financiële verplichting is afgelost op de datum van de hypotheekverstrekking, en
- als de overeenkomst over de financiële verplichting wordt beëindigd

Deze documenten levert u aan

- ☐ bij lopende RN/RH: betalingsafspraken
- ☐ aflosbewijs
- ☐ bewijs dat aflossing uit eigen middelen wordt voldaan

Energiebespaarlening voor de woning

Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last

Deze documenten levert u aan

- ☐ kredietovereenkomst

Leen-schenk constructies

Voorwaarden

- ✓ lening maximaal € 100.000 (individuele beoordeling bij meer dan € 100.000)
- ✓ lening bij familie
- ✓ lening is annuïtair of lineair
- ✓ bestemd voor aankoop en/of verbouwing van de woning
- ✓ maximaal 1 lening per aanvrager
- ✓ hypothecaire inschrijving toegestaan

Deze documenten levert u aan

- ☐ schenkingsovereenkomst
- ☐ leenovereenkomst

In deze situatie niet

- x hogere rente + aflossing dan de jaarlijkse belastingvrije schenking

Wij rekenen met

- ✓ de werkelijke last, lasten minus schenking

Studieleningen

Wij rekenen met

- ✓ het termijnbedrag maal de bruteringsfactor uit de tabel in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet

Deze documenten levert u aan

- ☐ schuldoverzicht van de studiefinanciering bij DUO

Let op:

- er wordt geen rekening gehouden met een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag vanwege de zogenaamde draagkrachtmeting
- we houden wel rekening met de berekende maandlast in de zogenaamde aanloop- of opbouwfase. Dit is de periode dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening

Alimentatieverplichtingen

Wij rekenen met

- ✓ alimentatieverplichtingen aan ex-partner

Let op: bij de bepaling van het toetsinkomen brengen we eerst de partneralimentatie in mindering, conform de NHG-normen

Deze documenten levert u aan

Bij echtscheiding tot 12 jaar geleden:

- ☐ echtscheidingsconvenant
- ☐ notariële akte van verdeling
- ☐ beschikking echtscheiding
- ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Bij echtscheiding langer dan 12 jaar geleden:

- ☐ meest recente IB-aangifte
- ☐ bewijs van inschrijving van de echtscheiding bij de Burgerlijke Stand

Erfpachtcanon

Wij rekenen met

Deze documenten levert u aan

✓ erfpachtcanon

☐ erfpachtovereenkomst

Let op: wordt de erfpachtcanon aangepast binnen 1 jaar? Dan rekenen we met de hogere canon

Als de erfpachtcanon wordt aangepast binnen 1 jaar:

☐ bewijs van nieuwe canon

Woning

Algemene voorwaarden onderpand

- ✓ in Nederland
 - goede of redelijke onderhoudstoestand (eventueel na verbouwing)
 - permanente woonbestemming
 - juridisch en economisch eigendom
 - opstalverzekering tegen alle gebruikelijke gebeurtenissen, op basis van herbouwwaarde

In deze situatie niet:

- x bodemverontreiniging
- x recreatiewoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen en woonboten
- x houtbouw (wel houtskeletbouw)
- x onderpanden met agrarische bestemming en onderpanden op een industrie- of bedrijventerrein
- x (deels) verhuurde woningen
- x woningen bestemd voor doorverkoop (beleggingspanden)
- x woningen waarbij het woonrecht afhankelijk is van een dienstbetrekking
- x woning met koopconstructie anders dan Duokoop, Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen of Starterslening
- x maatschappelijk gebonden eigendom (MGE), maatschappelijk verantwoord eigendom (MVE), koopsubsidie, Coöperatieve Vereniging en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

Mantelzorgwoning in de woning of op het erf

Voorwaarden

Deze documenten levert u aan

- ✓ 1 kadastraal geheel
- ✓ maximaal 2 schuldenaren (niet de zorgontvangers)
- ✓ er wordt geen rekening gehouden met de waardeinstijging vanwege het plaatsen van een mantelzorgwoning of verbouwing

- ☐ ontruimingsverklaring getekend door mantelzorgvrager(s) en schuldena(a)r(en)

In deze situatie niet:

- x verhuur

Nieuwbouw

Voorwaarden onderpand

Deze documenten levert u aan

- ✓ projectmatige nieuwbouw door erkend bouw- of aannemingsbedrijf
- ✓ nieuwbouw in eigen beheer

- ☐ koop- aanneemovereenkomst
- ☐ meerwerkspecificatie

Als projectmatige nieuwbouw:

- ☐ waarborgcertificaat in de koop- aanneemovereenkomst afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Of een afbouwgarantie in de koop- aanneemovereenkomst die is afgegeven door een woningcorporatie

Als nieuwbouw in eigen beheer:

- ☐ gevalideerd taxatierapport
- ☐ onherroepelijke omgevingsvergunning
- ☐ termijnschema

Appartement

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ VvE met inschrijving bij Kamer van Koophandel ✓ VvE in oprichting - appartement ontstaan door splitsing In deze situatie niet: - x appartement zonder VvE	<i>Als het buitenonderhoud of de bouwkundige constructie matig of slecht is:</i> ☐ meerjarenonderhoudsplan ☐ bouwkundig rapport ☐ opgave van de financiële situatie van het reservefonds waaruit blijkt dat het reservefonds voldoende is voor herstel tot 'redelijk' of 'goed'

Winkel- of kantoorfunctie

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ woon/winkelpand of woon/kantoorpand - winkel of kantoor in eigen gebruik - woning in eigen gebruik - woongedeelte minstens 75% van marktwaarde	☐ gevalideerd taxatierapport waaruit blijkt dat het woongedeelte minstens 75% van de marktwaarde bedraagt

Koop- en leenconstructies

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ Duokoop met NHG ✓ Koopgarant met NHG ✓ Koopstart met NHG ✓ Slimmer Kopen met NHG ✓ Starterslening met NHG In deze situatie niet - x woning met koopregeling/starterslening zonder NHG	☐ voorwaarden en overeenkomst koopregeling/starterslening

Erfpacht

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Bij erfpachtovereenkomst gesloten na 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minstens 10 jaar of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij erfpachtovereenkomst gesloten vóór 1 januari 1992: ✓ erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening, of onvoorwaardelijke verlenging na (resterende) duur Bij tijdelijk afgekochte erfpachtcanon: ✓ afkooptermijn duurt nog minimaal 10 jaar Let op: bij erfpacht niet door overheid uitgegeven: - uitsluitend 'groene' beoordelingen in notariële opinie, of - voldoen aan bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten als erfpachtrecht op of na 1 januari 2013 is ontstaan	<i>Bij erfpacht (nieuwbouw):</i> ☐ concept transportakte waarin de duur van het erfpachtrecht staat <i>Bij erfpacht (geen nieuwbouw):</i> ☐ notarieel document waarin de looptijd van het erfpachtrecht staat, bijvoorbeeld de vestigingsakte van het erfpachtrecht <i>Bij erfpachtrecht dat niet door overheid is uitgegeven:</i> ☐ groene notariële opinie

Koop onder voorwaarden

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
Wij hebben geen bezwaar tegen de volgende voorwaarden bij aankoop als deze géén invloed hebben op de waarde of courantheid van de woning bij verkoop: - aflopend anti-speculatiebeding - verkoopverbod tot 5 jaar na overdracht - voorkeursrecht van derden	☐ documentatie over de voorwaarden van de verkoop

Andere vorm van passeren

Voorwaarden
✓ Groninger akte

Waarde van de woning

De waarde van de woning is van belang voor:

- de maximale hypotheek
- de risicoklasse van de hypotheek

In het overzicht hieronder staat van welke waarde we uitgaan, in welke situaties er een taxatierapport vereist is en wanneer een Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie® voldoende is. Houd wel rekening met uitzonderingen. In sommige situaties waarin volgens het overzicht een desktoptaxatie volstaat, kan er toch aanleiding zijn om een taxatierapport te vragen. Ook geven we aan welke documenten en handelingen er nodig zijn als er sprake is van funderingsrisico.

Funderingsrisico

Funderingsrisicoklasse in taxatierapport of Calcasa Desktop Taxatie®

Deze documenten levert u aan

Als er sprake is van:

- risicoklasse E
- risicoklasse D afgeleid of vastgesteld
- risicoklasse D modelmatig in een Calcasa Desktop Taxatie®

- ☐ QuickScan volgens de KCAF-richtlijn

Als uit de QuickScan een hoog funderingsrisico blijkt:

- ☐ uitgebreid funderingsonderzoeksrapport inclusief opgave van herstelkosten volgens de KCAF-richtlijn 'Funderingen Onder Gebouwen'

Als uit het funderingsonderzoeksrapport blijkt dat herstel noodzakelijk is:

- ☐ bouwdepot ter hoogte van de herstelkosten

Waardebepaling

Getaxeerde marktwaarde bij

Deze documenten levert u aan

- bestaande woning
- verbouwing, als waarde na verbouw noodzakelijk is
- nieuwbouw in eigen beheer
- woning met erfpacht
- woon/winkel- of woon/kantoorpand
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefonds

Bij getaxeerde marktwaarde:

- ☐ gevalideerd taxatierapport

- *Als de taxateur adviseert om nader bouwkundig onderzoek te doen óf*
- *als in het taxatierapport staat dat het totaal van de gemiddeld geschatte directe kosten (0 - 1 jaar) meer dan 10% is óf*
- *als er een aanschrijving is van de gemeente tot herstel van achterstallig onderhoud:*

- ☐ bouwkundig rapport

Bij nieuwbouw in eigen beheer:

- ☐ gevalideerd taxatierapport op basis van bouwtekeningen, bestek en onherroepelijke omgevingsvergunning

Waarde Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie® bij

Deze documenten levert u aan

- bestaande woning en lening niet meer dan 90% van de woningwaarde uit de Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie®
- betrouwbaarheid van Desktoptaxatie minimaal 5

Bij Calcasa Desktop Taxatie®:

- ☐ Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie®:
app.desktoptaxatie.nl/taxatie/syntrus_achmea

Bij appartement ook:

- ☐ bewijs van inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel

In deze situatie niet

- lening boven € 900.000 (exclusief overbruggingslening)
- appartement dat ontstaat door splitsing
- appartement zonder stortingen in reservefondsen
- woon/winkel- of woon/kantoorpand
- woning met erfpacht

Koop- en/of aannemingssom, bij nieuwbouw projectmatig door erkend bouw- of aannemingsbedrijf

Deze documenten levert u aan

- koop- en/of aannemingssom
- meer- en minderwerk
- bouwrente over vervallen termijnen
- renteverlies tijdens de bouw (maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk)
- aansluiting op openbare nutsvoorzieningen

Bij koop- en/of aannemingssom:

- ☐ koop/aannemingsovereenkomst
- ☐ meerwerkspecificatie

Staat in de koop/aannemingsovereenkomst een clausule waaruit blijkt dat de aannemer gestegen bouwrijzen kan doorbelasten aan de aanvrager?

Dan geldt het volgende:

- het percentage mag maximaal 5% zijn
- de aanvrager kan de mogelijke verhoging uit eigen middelen voldoen

Let op: afhankelijk van het verloop van de bouw kunnen wij voor of bij oplevering vragen om een taxatierapport. Dit rapport hoeft dan niet gevalideerd te worden

LTV, LTI, hoofdsom en inschrijving

Onze voorwaarden over maximale LTV

- | | |
|---|---|
| - algemeen: | 100% marktwaarde en niet meer dan 106% koopsom (inclusief verbouwkosten) |
| - bij bouw in eigen beheer: | 100% stichtingskosten en niet meer dan 100% getaxeerde waarde |
| - bij 'vrij op naam' bestaande bouw: | 100% marktwaarde en niet meer dan 106% van 97% van de v.o.n.-koopsom |
| - bij energiebesparende voorzieningen (EBV) en/of energiebespaarbudget (EBB): | 106% marktwaarde
<i>Let op: het bedrag boven 100% volledig te besteden aan energiebesparende maatregelen</i> |
| - aflossingsvrije hypotheek: | 50% marktwaarde |

Afwijken van maximale LTI en LTV

We zijn zeer terughoudend met afwijken van de maximale LTI en LTV (explain)

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI en LTV als:

- een klant al een hypotheek bij ons heeft, en
- de nieuwe hypotheek voor de huidige woning is, en
- de nieuwe hypotheek niet hoger is dan de resterende schuld op de oude hypotheek + de oversluitkosten (zoals een vergoeding wegens vervroegde aflossing, notariskosten, taxatiekosten en advieskosten)

Let op: zijn er achterstallige betalingen aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) die een negatieve invloed hadden op de waarde van de woning? Die kunnen soms worden meegefinancierd (explain). Voorwaarde is dat de klant na aankoop van de woning de achterstallige betalingen voldoet aan de VvE

Seniorenregeling

De seniorenregeling bij NHG geldt bij aankoop, bij niet-NHG ook bij oversluiten of verhogen.

We kunnen wel afwijken van de maximale LTI als:

- de klant de AOW-leeftijd heeft bereikt of deze leeftijd binnen 10 jaar bereikt
- de werkelijke maandlast van de aangevraagde lening gelijk of lager is dan:
 - o de huidige werkelijke maandlast (dit mag geen huur zijn)
 - o de toegestane financieringslast op basis van pensioeninkomen als de AOW-leeftijd is bereikt
 - o de toegestane financieringslast op basis van het al opgebouwde pensioen als de AOW-leeftijd nog niet is bereikt. Tot AOW-leeftijd moet de lening haalbaar zijn op annuïtaire toets
- de rentevastperiode nog minimaal 20 jaar bedraagt. Of een kortere rentevastperiode als het leningdeel aan het einde van de rentevastperiode volledig is afgelost

Extra lenen met consumptief doel is niet mogelijk met de seniorenregeling

Tijdelijk Tekort regeling NHG

We volgen deze regeling van NHG voor zowel NHG als niet-NHG hypotheek. Bij een niet-NHG hypotheek mag de rentevastperiode ook minder dan 10 jaar vaststaan

Hogere inschrijving

Verhoogde inschrijving

Een verhoogde hypothecaire inschrijving is mogelijk

Minimale/maximale hoofdsom

Minimaal

1e hypotheek	€ 25.000
--------------	----------

Maximaal

totale maximale hoofdsom	€ 1.000.000
--------------------------	-------------

Let op: de maximale hoofdsom is inclusief vervolghypotheek en onderhandse opnames maar exclusief een overbrugging

Vervolghypotheek bij een andere aanbieder

Een vervolghypotheek wordt alleen toegestaan als deze wordt afgesloten bij

- een financiële instelling (als bedoeld in de Wft) met een AFM-vergunning voor het aanbieden van krediet, of
- een eigen BV, of
- een andere aanbieder: de LTV van de hypotheek bij ons is maximaal 80% en de hypotheek loopt minimaal 1 jaar

Er mogen de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest

Overlijdensrisicoverzekering

Een overlijdensrisicoverzekering is niet verplicht bij een hypotheek. Er kan geen overlijdensrisicoverzekering worden verpand aan ons

Toetsrente

Voor de berekening van de leencapaciteit gebruiken we een toetsrente.

- is de rentevastperiode korter dan 10 jaar? Dan gebruiken we het percentage dat de AFM heeft vastgesteld. Tenzij het rentepercentage dat de klant betaalt hoger is, dan gebruiken we dat percentage
- is de rentevastperiode 10 jaar of langer? Of is de lening aan het eind van de ingaande rentevastperiode volledig afgelost? Dan gebruiken we het rentepercentage dat de klant betaalt

Consumptief gebruik van de lening

Is de rente van (een deel van) de lening niet fiscaal aftrekbaar? Dan gebruiken we hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is

Belastingplichtig in het buitenland

We gebruiken hierbij de financieringslastpercentages die horen bij een lening waarvan de rente niet fiscaal aftrekbaar is. Dit geldt niet als:

- de aanvrager met het hoogste inkomen in Nederland belastingplichtig is; of
- in een belastingverdrag sprake is van fiscale behandeling van de eigen woning in Nederland

Leencapaciteit bij duurzame woning en/of energiebesparende voorzieningen

Bij berekening van de financieringslast mag een bedrag buiten beschouwing blijven conform de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Deze is afhankelijk van:

- het energielabel van de woning en/of
- de genomen energiebesparende voorzieningen

Hypotheekrenteaf trek vervalt binnen 10 jaar

Hiervoor gelden de volgende regels:

- het vervallen van de hypotheekrenteaf trek moet door de adviseur worden meegenomen in de financieringslast, en
- bij een NHG lening geldt dat een niet-fiscaal (box 3) leningdeel alleen is toegestaan vanaf het moment dat de hypotheekrenteaf trek vervalt, tenzij:
 - o een bestaande hypotheek waarvan een gedeelte in box 3 valt naar NHG wordt overgesloten
 - o de eigenwoningreserve bij verkoop van een onderpand geheel of gedeeltelijk niet wordt ingebracht en dit tot een box 3 deel leidt in de NHG hypotheek
 - o er voor de herfinanciering van de NHG lening kosten gemaakt worden

Onze hypotheekproducten

Rentevastperioden	Basishypotheek	Comforthypotheek (bestaande klanten)
	1 jaar 3 jaar 5 jaar 6 jaar 7 jaar 10 jaar 12 jaar 15 jaar 17 jaar 20 jaar 30 jaar	1 jaar 3 jaar 5 jaar 6 jaar 7 jaar 10 jaar 12 jaar 15 jaar 17 jaar 20 jaar 30 jaar
	Let op: 1 jaar niet mogelijk in combinatie met spaarhypotheek	Bij de Comforthypotheek geldt 1 jaar rentebedenktijd. Dat betekent dat in het laatste jaar kosteloos een nieuwe rentevastperiode kan worden gekozen. Let op: 1 jaar niet mogelijk in combinatie met spaarhypotheek
Renteaanbod en offerte	Basishypotheek	Comforthypotheek
- geldigheid renteaanbod - uiterlijke passeerdatum, vanaf datum renteaanbod - geldigheid offerte	- 3 weken - 4 maanden - 2 weken	- 3 weken - 9 maanden - 2 weken
Let op: voor een onderhandse opname gelden dezelfde termijnen		
Definitieve rente	Basishypotheek	Comforthypotheek (bestaande klanten)
Passeerrente	offerterente	dagrente voor de hypotheek (offerterente of, als deze lager is, rente op passeerdatum) offerterente voor de overbruggingslening
Aanvragen en annuleren	Basishypotheek	Comforthypotheek (bestaande klanten)
- aanvragen renteaanbod / offerte - annuleren renteaanbod - annuleren geaccepteerde offerte	- via HDN - geen kosten - schriftelijk - met kosten: 0,5% van hoofdsom (exclusief overbrugging)	- via HDN - geen kosten - schriftelijk - met kosten: 0,5% van hoofdsom (exclusief overbrugging)
Let op: • wanneer zonder bericht de uiterlijke passeerdatum is bereikt, zien we dit als annulering • vraagt u voor de passeerdatum een geannuleerde offerte opnieuw aan? Dan geldt de oorspronkelijke uiterlijke passeerdatum. Dit geldt ook bij een wijziging tijdens de geldigheidsduur van een nog niet geaccepteerde offerte • een combinatie van Basis en Comfort is niet mogelijk. Wordt er bijvoorbeeld bij de 1ste hypotheek gekozen voor Basis? Dan kan er bij een onderhandse opname of een vervolghypotheek ook alleen gekozen worden voor Basis		

Aflosvormen

Syntrus Achmea Hypotheken biedt deze aflosvormen:

- annuïteitenhypothek
- lineaire hypothek
- aflossingsvrije hypothek
- levenhypothek, alleen als de klant al een levenhypothek bij Syntrus Achmea Hypotheken heeft
- spaarhypothek, alleen als de klant al een spaarhypothek bij Syntrus Achmea Hypotheken heeft
- overbruggingslening

Annuïteiten en lineaire hypothek

De maximale looptijd is 30 jaar.

Aflossingsvrije hypothek

- de maximale looptijd is 30 jaar
- een aflossingsvrije hypothek is maximaal 50% van de marktwaarde

Levenhypothek

- het is niet mogelijk om een nieuwe levenhypothek te sluiten of om een bestaande hypothek van Syntrus Achmea Hypotheken om te zetten naar een levenhypothek
- een klant die al een levenhypothek heeft bij Syntrus Achmea Hypotheken, kan de levenhypothek meenemen naar een nieuwe hypothek bij ons volgens de verhuisregeling
- de maximale looptijd is 30 jaar
- de einddatum van de verzekering moet binnen de looptijd van de hypothek vallen
- verpanding van de polisrechten is verplicht
- de aanvrager (hypothekgever) moet de verzekeringnemer zijn
- is het eindkapitaal van de verzekering niet gegarandeerd? Dan gelden deze eisen:
 - op basis van een bruto historisch rendement (maximaal 8%) is het eindkapitaal bij leven hoog genoeg om de lening op de einddatum volledig af te lossen
 - dit moet blijken uit de verzekeringsofferte of -polis

Spaarhypothek

- het is niet mogelijk om een nieuwe spaarhypothek te sluiten of om een bestaande hypothek van Syntrus Achmea Hypotheken om te zetten naar een spaarhypothek
- een klant die al een spaarhypothek heeft bij Syntrus Achmea Hypotheken kan de bestaande spaarverzekering meenemen naar een nieuwe hypothek. Volgens onze verhuisregeling voor de spaarhypothek kan dit binnen 24 maanden na beëindiging van de oude hypothek. De rentevergoeding in de periode tussen beide hypotheken staat in de polisvoorwaarden van de spaarverzekering
- een klant kan tijdens de looptijd een extra premiestorting doen. Zo'n extra premiestorting wordt aangetekend op de verzekering en de premie wordt verlaagd. Reaal brengt hiervoor mutatiekosten in rekening

Groen annuïtair of lineair leningdeel met duurzaamheidskorting

Voor het bedrag dat de aanvrager aan energiebesparende (EBV of EBB) en/of klimaatadaptieve maatregelen aanvraagt kan een groen annuïtair of lineair leningdeel worden afgesloten tot een maximum van totaal € 25.000 en een looptijd van maximaal 30 jaar. De aanvrager krijgt op dit leningdeel een korting op de rente. Na afloop van de rentevastperiode kan de korting wijzigen. Voor een overzicht van de maatregelen die in aanmerking komen, de actuele korting en voorwaarden zie:

www.syntrusachmeahypotheken.nl/voor-adviseurs/retekorting-bij-verduurzaming

Neem het bedrag aan klimaatadaptieve maatregelen in het groene leningdeel ook apart op in het HDN-notitievel

Energielabelkorting

Heeft de woning een energielabel van A+ of beter? Dan geldt er een rentekorting voor contracten met een rentedatum vanaf 2 mei 2025. Voor de actuele korting en voorwaarden zie: syntrusachmeahypotheken.nl/voor-klanten/energielabelkorting

Depot

In deze situaties is een depot meestal verplicht

- nieuwbouw
- verbouw
- kwaliteitsverbetering met energiebesparende maatregelen
- herstel van achterstallig onderhoud
- herstel fundering
- woningverbetering
- klimaatadaptieve maatregelen

De maximale looptijd van een bouwdepot is 24 maanden. Een eventueel restant van het depot boeken we af op de hoofdsom

Rentevergoeding

De rentevergoeding over een bouwdepot is gelijk aan de te betalen rente

Betalingen

- bij nieuwbouw betalen we uit op basis van termijnnota's, bouwnota's en materiaalnota's
- bij bestaande bouw betalen we uit op basis van nota's. De nota's moeten betrekking hebben op de door de klant opgemaakte verbouw/meerwerkspecificatie en/of op de specificatie die in het bouwkundig rapport staat
- als wij nota's rechtstreeks aan de klant uitbetalen, is ook een betalingsbewijs vereist waaruit blijkt dat de klant de nota voorgesloten heeft
- de datum van de nota ligt maximaal 6 maanden voor de ingangsdatum van de lening

Rentedepot

Een rentedepot wordt alleen gebruikt voor het betalen van rente, niet voor het betalen van aflossingen

Overbruggingssituatie

Een overbruggingssituatie doet zich voor als de oude woning nog niet verkocht en/of nog niet geleverd is. In zo'n situatie kan de klant onder bepaalde voorwaarden een overbruggingslening afsluiten bij Syntrus Achmea Hypotheken. Sluit de klant geen overbruggingslening bij Syntrus Achmea Hypotheken? Dan gelden er ook specifieke voorwaarden

Overbruggingslening

Voorwaarden	Deze documenten levert u aan
✓ combinatie met een nieuwe hypotheek bij Syntrus Achmea Hypotheken ✓ aflossing direct na levering van de oude woning ✓ hypothecaire inschrijving op oude én nieuwe woning ✓ vaste rente ✓ maximale looptijd: 24 maanden ✓ maximaal bedrag: - als oude woning nog niet verkocht is of als de ontbindende voorwaarden van de verkoop nog niet zijn verstreken: het verschil tussen 90% van de marktwaaarde van de oude woning en 100% van de resterende schuld van de lopende hypotheek - als oude woning verkocht is en de ontbindende voorwaarden van de verkoop verstreken zijn: het verschil tussen de verkoopprijs van de oude woning +/- 2% (verkoopkosten) en de resterende schuld van de lopende hypotheek	☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor een periode van 12 maanden de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen of ☐ bewijs dat de eigen middelen voldoende zijn om voor de periode tussen de aankoop van de nieuwe woning en de levering van de oude woning de lasten van de oude hypotheek en de overbruggingslening te kunnen voldoen Let op: vallen de lasten van de overbruggingslening en de oude hypotheek binnen de inkomenstoets? Dan is een bewijs van eigen middelen niet nodig <i>Als de woning onvoorwaardelijk is verkocht:</i> ☐ getekende verkoopovereenkomst ☐ verklaring "ontbindende voorwaarde verlopen huidige woning" van de verkopend makelaar ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek <i>Als de woning niet of voorwaardelijk is verkocht:</i> ☐ gevalideerd taxatierapport, Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie® of getekende verkoopovereenkomst ☐ meest recente saldo-opgave van de huidige hypotheek Let op: - is aflossing van lopende kredieten noodzakelijk? Dan kan dit worden meegefinancierd in een leningdeel met niet aftrekbare rente - is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal

Andere overbruggingssituaties

Sluit de klant geen overbruggingslening bij Syntrus Achmea Hypotheken? En is er wel sprake van een te verkopen of een verkochte woning? Dan gelden deze voorwaarden:

- is de oude woning nog niet verkocht of zijn de ontbindende voorwaarden nog niet verstreken? Dan rekenen we met een verwachte opbrengst volgens de Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie®, gevalideerd taxatierapport of getekende verkoopovereenkomst. Blijkt hieruit een verkoopverlies? Dan moet de klant aantonen dat hij voldoende eigen middelen heeft
- is de oude hypotheek een spaarhypotheek? Dan mag de resterende schuld gecorrigeerd worden voor het opgebouwde spaarkapitaal. Het spaarkapitaal moet tijdens passeren bij de notaris kunnen worden verrekend
- de klant moet aantonen 12 maanden de dubbele lasten te kunnen betalen

Extra en algehele aflossingen

Kosten

Voor deze aflossingen brengen we niets in rekening:

- ✓ aflossingen uit eigen middelen (geen geleend geld). Wij bepalen of er sprake is van eigen middelen
- ✓ aflossingen tot 10% van de oorspronkelijke hoofdsom per kalenderjaar
- ✓ als het huis onder water staat: aflossingen uit eigen middelen tot de actuele marktwaarde (actuele WOZ-waarde of getaxeerde marktwaarde op basis van een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden)
- ✓ aflossingen aan het einde van een rentevastperiode
- ✓ aflossingen wanneer de dagrente voor leningen met dezelfde aflosvorm en resterende rentevastperiode hoger is dan, of gelijk is aan, de contractrente
- ✓ aflossingen binnen één jaar na overlijden van de klant of de partner
- ✓ aflossingen na vrijwillige of gedwongen verkoop en levering
- ✓ aflossingen met een (verzekerings)uitkering die in de plaats van het onderpand treedt

Bij andere extra aflossingen brengen we in rekening:

- de contante waarde van ons renteverlies over de resterende rentevastperiode, exclusief het renteverlies over het jaarlijks vergoedingsvrij af te lossen bedrag (voor zover nog niet verbruikt)

Algehele aflossingen

Het verzoek moet minimaal 3 weken vooraf bij ons binnen zijn

Overig

Na een extra aflossing passen we het maandbedrag aan

Wijzigingen in bestaande hypotheeken

Hypotheekbedrag verhogen

Als het inkomen en de marktwaarde van het onderpand hoog genoeg zijn, is een hogere lening mogelijk. Dit is alleen mogelijk via een adviseur en kan op 2 manieren:

- ✓ als de hypotheekinschrijving ruimte biedt: onderhandse verhoging. Het rentepercentage van het 'oude' leningbedrag wordt aangepast conform de nieuwe LTV. Het is niet mogelijk om een onderhandse verhoging af te sluiten als er nog een lopend bouwdepot is
- ✓ als de originele hypotheek bij Syntrus Achmea Hypotheken loopt: een vervolghypotheek. Het rentepercentage van de originele hypotheek wordt aangepast conform de nieuwe LTV

Als er een nieuwe schuldenaar wordt toegevoegd bij de verhoging, dan wordt deze ook schuldenaar op de originele hypotheek

Het is niet mogelijk om een krediet direct af te lossen uit een onderhandse verhoging

Bij een aflossingsvrij leningdeel geldt als aanvullende voorwaarde:

- De grens van 50% van de actuele marktwaarde mag niet worden overschreden. Is een al lopend aflossingsvrij leningdeel hoger dan 50% marktwaarde? Dat mag wel zo blijven

Een (volgende) hypotheek of gebruik maken van de verhuisregeling is voor bestaande klanten van Syntrus Achmea Hypotheken alleen mogelijk als er de laatste 2 jaar geen betalingsachterstanden of onregelmatige betalingen zijn geweest:

- geen achterstand ten tijde van het aanvragen van de vervolghypotheek of verhoging;
- (en) geen achterstanden langer dan 2 maanden in de afgelopen 2 jaar;
- (en) niet meer dan 2 keer in achterstand in de afgelopen 2 jaar

Looptijd verlengen

Looptijdverlenging is alleen mogelijk via een adviseur. De klant wordt getoetst conform het acceptatiebeleid. Een hypotheek met NHG kan alleen verlengd worden zonder NHG. Vaste hypotheeken kunnen niet worden verlengd.

Aflosvorm wijzigen

Een klant kan zelf een aflossingsvrij leningdeel laten wijzigen naar een annuïtair of lineair leningdeel. Zie hiervoor het stappenplan op <https://www.syntrusachmeahypotheeken.nl/voor-klanten/hypotheek-wijzigen/aanpassen-aflossingsvrije-hypotheek>. Overige wijzigingen van de aflosvorm zijn alleen mogelijk via een adviseur. Er is geen notariële akte nodig

Let op: bij wijziging naar een aflossingsvrije hypotheek mag het totale aflossingsvrije gedeelte na omzetting niet hoger zijn dan 50% van de actuele marktwaarde

Rente afkopen

De klant mag tijdens de looptijd kiezen voor de actuele rente. Hij mag dan ook een nieuwe rentevastperiode kiezen. Hij betaalt hiervoor een vergoeding. Hoe we de vergoeding berekenen, staat in de hypotheekvoorwaarden

Risico-opslag aanpassen

Bij (extra) aflossingen passen we de risico-opslag aan als de lening door de aflossing in een lagere risicoklasse komt.

Bij een waardeinstijging van de woning waardoor de lening in een lagere risicoklasse komt, kan de klant verzoeken om de risico-opslag te verlagen. De klant moet hiervoor de marktwaarde aantonen met de meest recente WOZ-beschikking, een Syntrus Achmea Calcasa Desktop Taxatie® of een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan 6 maanden

Let op: bij een verhoging en bij een vervolghypotheek berekenen we de risico-opslag opnieuw aan de hand van de marktwaarde van de woning en het (restant) van de totale hoofdsom

Meenemen bij verhuizing

Bij aankoop van een nieuwe woning kan de klant het rentepercentage voor de resterende rentevastperiode meenemen naar de nieuwe hypotheek. Dit zijn de voorwaarden van de verhuisregeling:

- de nieuwe hypotheek is niet hoger dan het restbedrag van de oude hypotheek. Is de nieuwe hypotheek wel hoger? Dan geldt voor het extra bedrag de dagrente van nieuwe hypotheeken
- de nieuwe hypotheek passeert binnen 6 maanden na aflossing van de oude hypotheek
- de oude woning wordt verkocht
- geldt er voor de nieuwe hypotheek een andere risicoklasse? Dan passen we de rente van de totale hypotheek aan
- de rente van de oude hypotheek wordt na passeren van de nieuwe hypotheek aangepast. We gebruiken hiervoor de 1 jaar vaste rente die op het moment van passeren geldt
- de nieuwe hypotheek is maximaal € 1.000.000. Hierbij tellen de hypotheek op de oude woning en een overbrugging niet mee
- heeft de klant op de oude hypotheek een korting vanwege genomen energiebesparende en/of klimaatadaptieve maatregelen dan komt de korting te vervallen. Als de klant voor de nieuwe woning energiebesparende en/of klimaatadaptieve maatregelen treft, dan kan de klant mogelijk opnieuw voor een korting in aanmerking komen als we die op dat moment aanbieden. Voor de actuele korting en voorwaarden zie: syntrusachmeahypotheken.nl/adviseurs/duurzaam-wonen
- is er meer dan 1 schuldenaar en wordt de relatie beëindigd? Dan wordt de verdeling vastgelegd op het formulier 'Verdeling van het recht op de verhuisregeling'. Deze staat op syntrusachmeahypotheken.nl/documenten-voor-hypotheekadviseurs

Ontslag hoofdelijke aansprakelijkheid

Ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid is mogelijk als de overblijvende schuldenaar volgens de normen de hypotheeklasten alleen kan dragen

Contact met Syntrus Achmea Hypotheken

Adres

Syntrus Achmea Hypotheken
Afdeling Woninghypotheken

Postbus 2030
3000 CA Rotterdam

MediArena 5-8
1116 BC Amstelveen

Telefoon

020 – 606 58 58

E-mail

hypotheken@syntrusachmea.nl

HDN

200007

Website

www.syntrusachmeahypotheken.nl

Syntrus Achmea Hypotheken is

een handelsnaam van Achmea Investment Management B.V., beheerder van het PVF Particuliere Hypotheekfonds. De bewaarder van het fonds is de Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds.

Achmea Investment Management B.V. is statutair gevestigd in Zeist, KvK 18059537.

De Stichting PVF Particuliere Hypothekenfonds is bekend in het register van de AFM onder vergunningnummer 12013136.

Bijlage 1: Eisen aan documenten

Bouwkundig rapport

Een bouwkundig rapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld door gemeente of VEH of door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bouwkundig bedrijf
- conform het laatste model bouwkundig rapport van NHG
- op offertedatum niet ouder dan 12 maanden

Taxatierapport

Een taxatierapport moet aan deze eisen voldoen:

- opgesteld volgens het model 'Taxatierapport Woonruimte' (inclusief alle bijlagen) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- gevalideerd door validatie-instituut NWWI
- op offertedatum niet ouder dan 6 maanden

Waarborgcertificaat

Een waarborgcertificaat moet zijn afgegeven door een instelling met een keurmerk van Stichting Garantiewoning. Het keurmerk moet blijken uit de koop/aannemingsovereenkomst. Keurmerkhouders staan op www.stichtinggarantiewoning.nl

Werkgeversverklaring

Een werkgeversverklaring moet aan deze eisen voldoen:

- conform NHG-model
- op offertedatum niet ouder dan 3 maanden
- volledig ingevuld en ondertekend

Bijlage 2: Afwijkingen van NHG

Overzicht afwijkingen

In het overzicht hieronder staan de belangrijkste punten waarop we bij acceptatie afwijken van de NHG-normen. Het overzicht is niet uitputtend

De woning	Niet mogelijk bij ons: - Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) - koopconstructies, met uitzondering van Duokoop, Koopgarant, Koopstart, Slimmer Kopen, Starterslening - maatschappelijk gebonden/verantwoord eigendom (MGE, MVE) of koopsubsidie - woonwagens en woonwagenstandplaatsen - woning op een industrie- of bedrijventerrein
Waardering woning	Een desktoptaxatie is niet toegestaan in het geval van een woning met erfpacht
Erfpacht vóór 1992	De erfpacht duurt nog minimaal de looptijd van de lening
Bewindvoering	Aanvragers onder bewind accepteren we niet
BKR-codering	Aanvragers met deze coderingen accepteren we niet: - herstelcoderingen - A-codering - Code 1 tot en met 5 - SH (schuldhulp) - SK (saneringskrediet) - HY (hypothecair krediet) - RO (overige obligo's) - ZO (zakelijke financiële verplichtingen) - RN (restschuld NHG-hypothek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt - RH (restschuld hypothek) zolang deze niet is kwijtgescholden en er geen afspraken tot betalingsverplichting zijn gemaakt We accepteren wel aanvragers met: - maximaal 1 afgelost krediet of herstelcodering op een A- of 1-codering - HY- of RN-codering die is ontstaan vanwege kwijtschelding van een restschuld door NHG, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting - RN-codering met 3-codering en aflossingsdatum op dezelfde datum als de meldingsdatum van de 3-codering, aan te tonen met de NHG-brief over de finale kwijting Consumenten die de WSNP hebben doorlopen worden niet geaccepteerd zolang er nog BKR-coderingen zijn
Opschortende voorwaarden	We verstrekken geen hypotheek in deze situaties: - echtscheiding die nog niet is ingeschreven in de openbare registers - aankoop woning met voorgenomen verbouwing om de woning met een andere woning tot één woning samen te voegen
Inkomen uit loondienst	Dat kan alleen met de werkgeversverklaring of inkomensbepaling loondienst (IBL)
Inkomen uit meerdere dienstverbanden	Bij meerdere dienstverbanden waarbij er meer dan 40 uur gewerkt wordt, gaan we uit van maximaal 125% van 12 keer het maandinkomen op basis van 40 uur

Inkomen uit provisie (niet bedrijfsafhankelijk) en overwerk	Maximaal 25% van 12 keer het maandinkomen
Inkomen uit flexibel dienstverband	Wij tellen mee: - het gemiddelde inkomen van de afgelopen 3 kalenderjaren - maximaal het jaarinkomen van het laatste kalenderjaar en maximaal het verwachte inkomen van het lopend jaar
Alimentatie	Minstens 70% van het inkomen dat nodig is om de hypotheek te betalen moet inkomen uit arbeid of pensioen zijn
Seniorenregeling	Rentevastperiode nooit korter dan 20 jaar of het leningdeel moet bij het bereiken van de einddatum volledig zijn afgelost
Meefinancieren restschuld	Meefinancieren van een restschuld is niet mogelijk bij ons
Verbeteren individuele klantsituatie	Wij verstrekken niet meer dan 100% van de marktwaarde en hebben geen verruiming op inkomen
Renteverlies bij nieuwbouw	Wij nemen het renteverlies tijdens de bouw mee in de marktwaarde. Dit is maximaal 4% van de koop/aannemingssom inclusief meer- en minderwerk
Bouwdepot	Het is niet mogelijk om na passeren te wisselen van EBV/EBB naar reguliere kwaliteitsverbetering

Opschortende voorwaarden

In de Voorwaarden & Normen van NHG staan 'Opschortende voorwaarden'. Hieronder staat hoe Syntrus Achmea Hypotheken omgaat met deze opschortende voorwaarden

De aanvrager kan nog niet in de woning wonen. De woning is bijvoorbeeld nog niet af. De tarieven voor de hypotheek gelden dan al wel. Dit geldt ook voor nieuwbouwwoningen in eigen beheer.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager mag maar 1 hypotheek met NHG. Vraagt de aanvrager een nieuwe hypotheek aan? En heeft hij al een hypotheek met NHG? Dan krijgt hij de nieuwe hypotheek zonder NHG. Pas als de aanvrager bewezen heeft dat de oude hypotheek is afgelost, krijgt de aanvrager NHG op de nieuwe hypotheek.	Deze voorwaarde geldt ook bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij nog wacht op zijn levensverzekering.	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als de echtscheiding is aangevraagd, maar nog niet is ingeschreven	Deze voorwaarde geldt niet bij ons
De aanvrager krijgt een hypotheek als hij zijn woning wil samenvoegen met een andere woning. De verbouwing moet dan nog gebeuren. Daar leent de aanvrager dan ook geld voor	Deze voorwaarde geldt niet bij ons. Aanvragers kunnen bij ons een hypotheek aanvragen voor 1 woning en de verbouwing daarvan